

TRIBUNALE DI TRENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA
RGE N.335/2016
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.BENEDETTO SIEFF

PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI
RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI P.ED.204
C.C. VIGO, SITI IN COMUNE DI TON (TN) LOC. CERAMICA



PREMESSE

A. ANAGRAFICHE E INCARICO

ESPERTO NOMINATO	ing. Diego Miori
COMMITTENTE	Tribunale Civile e Penale di Trento – Esecuzioni immobiliari
INCARICO	Nomina ad esperto dell'esecuzione del 18/9/2025 N. R.G.E 335/20016 Termine 10/12/2025 prorogato al 2/3/2026
FINALITA'	Aggiornamento della relazione di stima già in atti, e in particolare: Osservato che i beni (già) a destinazione produttiva qui pignorati si collocano in una più vasta area, interessata da problematiche di inquinamento, verifica dell'attuale stato dell'intera area Tavolarmente identificata dalla p.ed.204 C.C. Vigo tenendo in debito conto la disciplina urbanistica ed edilizia a cui è sottoposta tale area, valutandone la commerciabilità, la fruibilità, la potenzialità, gli oneri e fornendo un'esautiva rappresentazione del bene agli eventuali interessati all'acquisto.

B. ATTO DI PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento notificato il 03/12/2016, registrato al Libro Fondiario di Mezzolombardo con G.N. 109/2017 di data 17/01/2017, colpisce la proprietà della società esecutata:, sede di ..., dei seguenti beni:

C.C. Vigo in PT 793 II P.ed.204 e altre non oggetto della presente perizia.

C. IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA

Formano oggetto della seguente Perizia di integrazione i seguenti lotti di cui alla perizia dd. Febbraio 2018 a firma geom. Albertini Franco in particolare:

Lotto n.2: p.ed.204 (parte nord di circa 4.500 mq) in P.T. 793 C.C. Vigo.

Lotto n.3: p.ed.204 (parte sud di circa 1.300 mq) in P.T. 793 C.C. Vigo.

Il lotto 1 della richiamata perizia, costituito da una distinta particella già oggetto di vendita, non rientra nella presente perizia integrativa.

La allora suddivisione in più lotti veniva motivata *"in considerazione della natura ed ubicazione dei beni, di proprietà esclusiva della società esecutata, i beni pignorati venivano allora suddivisi in lotti separati, per una migliore prospettiva di vendita di tali aree che necessitano di notevoli spese di bonifica."*

Ai fini della presente perizia integrativa va dato atto che la p.ed.204 in c.c. Vigo è stata oggetto in passato di episodi di inquinamento cui sono seguite ordinanze sindacali finalizzate alla bonifica e rimessa in pristino. Secondo quanto emerso in seguito ad accesso agli atti, si richiama la nota 18/11/2008 n.3706 del comune di Ton dalla quale emerge risulta la mancata ottemperanza a tali provvedimenti e l'avvio del conseguente iter per l'azione sostitutiva.

Ad oggi non sono ancora state attuate le necessarie azioni di bonifica e la p.ed.204 risulta iscritta nell'elenco Provinciale dei siti potenzialmente inquinati.

In seguito a tali episodi di inquinamento è stata inoltre accertata la presenza di rifiuti cui è seguita ulteriore ordinanza sindacale di rimozione e rimessa in pristino prot.1984-Ord.528 del 7.6.2010, anche questa non ottemperata.

In considerazione che i costi di bonifica superano il valore commerciale del bene si ritiene NON opportuno il frazionamento in più lotti, dato atto che di fatto la bonifica risulterà comunque in capo al nuovo proprietario acquirente, ferma restando l'azione sostitutiva da parte delle autorità competenti.

A tal proposito si richiama l'art.253.4 del Codice dell'ambiente, D.lgs. 3 aprile 2006 n.152 e s.m. ove dispone: " *...il proprietario non responsabile dell'inquinamento può essere tenuto a rimborsare, sulla base di provvedimento motivato e con l'osservanza delle disposizioni di cui alla legge 7 agosto 1990, n. 241, le spese degli interventi adottati dall'autorità competente soltanto nei limiti del valore di mercato del sito determinato a seguito dell'esecuzione degli interventi medesimi...*"

Quindi ancorché la proprietà della p.ed.204 risultasse incolpevole rispetto all'inquinamento, la stesa potrebbe essere chiamata, in caso di azione sostitutiva, a concorrere per effetti di tale disposto normativo.

Ciò premesso la p.ed.204, in atti rubricata quale sito inquinato, verrà valutata quale lotto unico nella sua interezza e consistenza come risultante alla data del episodio di inquinamento accertato il 4 maggio 2006.

Di ciò se ne dà atto in modo che la parte acquirente possa formulare la propria offerta consapevole di tali gravami, anche a seguito a propri approfondimenti, trattandosi di aspetti particolarmente delicati e di non concorde orientamento giurisprudenziale.

LOTTO UNICO

In c.c. Vigo

Area produttiva con ruderi: PT 793 p.ed.204

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il lotto oggetto di vendita comprende l'intera p.ed.204 c.c. Vigo.

2. SITUAZIONE CATASTALE

Al catasto fondiario la p.ed.204 è così classificata:

C.C.	PT	PARTICELLA	FM	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE CATASTALE	R.D.	R.A.
Vigo	793	p.ed.204	7	Edificio	-	5746	-	-

Si riporta estratto mappa con sovrapposizione ortofoto PAT 2023.



Immagine 2.1 -Estratto mappa catastale p.ed.204 C.C. Vigo FM 7 con sovrapposizione ortofoto PAT 2023

Al catasto fabbricati la p.ed.204 risulta suddivisa nei sub.1,2,3,4 e 5, come riportato nella seguente tabella:

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
												Valore IM.LS. (*)	
1	427	204	1	7		-	-	D/1	-	-	-	Euro 4.286,59	LOCALITA' CERAMICA; Piano: T;
												Euro 292.559,77	

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
												Valore IM.L.S. (*)	
2	427	204	2	7		-	-	A/4	3	3,5 vani	82 mq	Euro 144,61	LOCALITA' CERAMICA n. 137/A;
												Euro 24.294,48	

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
												Valore IM.L.S. (*)	
3	427	204	3	7		-	-	A/4	3	6,5 vani	155 mq	Euro 268,56	LOCALITA' CERAMICA n. 137/A;
												Euro 45.118,08	

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
												Valore IM.L.S. (*)	
4	427	204	4	7		-	-	A/4	1	5 vani	81 mq	Euro 149,77	LOCALITA' CERAMICA n. 137;
												Euro 25.161,36	

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
												Valore IM.L.S. (*)	
5	427	204	5	7		-	-	A/4	1	4 vani	77 mq	Euro 119,82	LOCALITA' CERAMICA n. 137;
												Euro 20.129,76	

Si dà atto che in seguito a richiesta planimetrie catastali, per i sub. 2-3-4-5 il Catasto di Mezzolombardo ha comunicato che le relative planimetrie non sono conformi agli atti.

Va rilevato che le costruzioni insistenti sulla particella costituiscono ormai ruderi del precedente complesso produttivo essendo gli immobili in parte crollati.

Per maggiori dettagli si demanda alle visure in allegato.

Va dato atto che verso la strada Provinciale i confini mappali della particella non corrispondono alla situazione catastale. Dal raffronto con le ortofoto di cui all'immagine 2.1 si può notare infatti come tale viabilità insista di fatto su parte della p.ed.204.

Non risultano cippi a materializzazione del ciglio stradale, e pertanto il reali confini con la viabilità, di fatto oggi definiti dai reali limiti di occupazione demaniale, dovranno essere definiti con oneri a carico della parte acquirente direttamente con il Servizio Viabilità della Provincia di Trento.

Si richiama l'art.31 L448/98 ove prevede per le aree occupate da sedi viarie per oltre venti anni la regolarizzazione con accorpamento al demanio gratuito.

Si evidenzia altresì una differenza tra i limiti di occupazione e il confine mappale nella zona sud della particella. In particolare il muro di sostegno del piazzale della soprastante p.f.367/33 non segue i reali confini mappali.

Al fine di dare meglio evidenza a tale incongruenza si riporta sommariamente su base mappale, in tratteggio rosso, l'evidenza della reale posizione del muro esistente, in retino giallo la superficie della p.ed.204 che di fatto costituisce il piazzale della soprastante p.f.367/33 e in retino verde la superficie della p.f.367/33 che risulta sottostante il muro di sostegno esistente e che si estende fino a ridosso del fabbricato ove si colloca la ciminiera.

Sarà onere del futuro acquirente la definizione e la materializzazione dei corretti confini nei confronti dei proprietari confinanti.



3. LIBRO FONDIARIO

Al libro fondiario la p.ed.204 è descritta in PT 793 C.C. di Vigo.

Proprietario intavolato risulta la società esecutata - quota 1/1 – con Contratto dd.21/04/1999 “con il grado dell’iscrizione sub G.N. 349/99” Sub G.N. 595 dd.23/04/1999.

Si rimanda agli allegati estratti tavolari per la descrizione delle servitù attive e passive e maggiori dettagli.

Rimarranno in carico all’acquirente i vincoli e oneri giuridici come iscritti in Libro Fondiario.

4. STATO DI POSSESSO

Le particella risulta nella disponibilità della proprietà esecutata e non sono stati segnalati contratti opponibili alla procedura.

Si evidenzia che con GN 2237/6 del 14/12/2015 risulta annotato atto di sequestro ai sensi art.321 c.p.p., per la presenza di materiali inquinati.

5. UBICAZIONE E CONTESTO

La p.ed.204 c.c. Ton è ubicata nel comune di Ton (TN), in loc.Ceramica, in valle di Non.

La stessa costituisce una porzione autonoma nell’ambito di un più esteso ex compendio produttivo dedito alla produzione di manufatti in cotto situato a lato della ex S.S. ex S.S. n.43 della Val di Non tratto Sabino – Rocchetta che collega la valle di Non alle principali vie di comunicazione nel fondovalle e dista circa 10 km dal più vicino casello autostradale A22 di San Michele all’Adige.

Il contesto appare degradato e gran parte delle particelle confinanti a vocazione produttiva sono a loro volta interessate da procedimenti di liquidazione esecutiva.

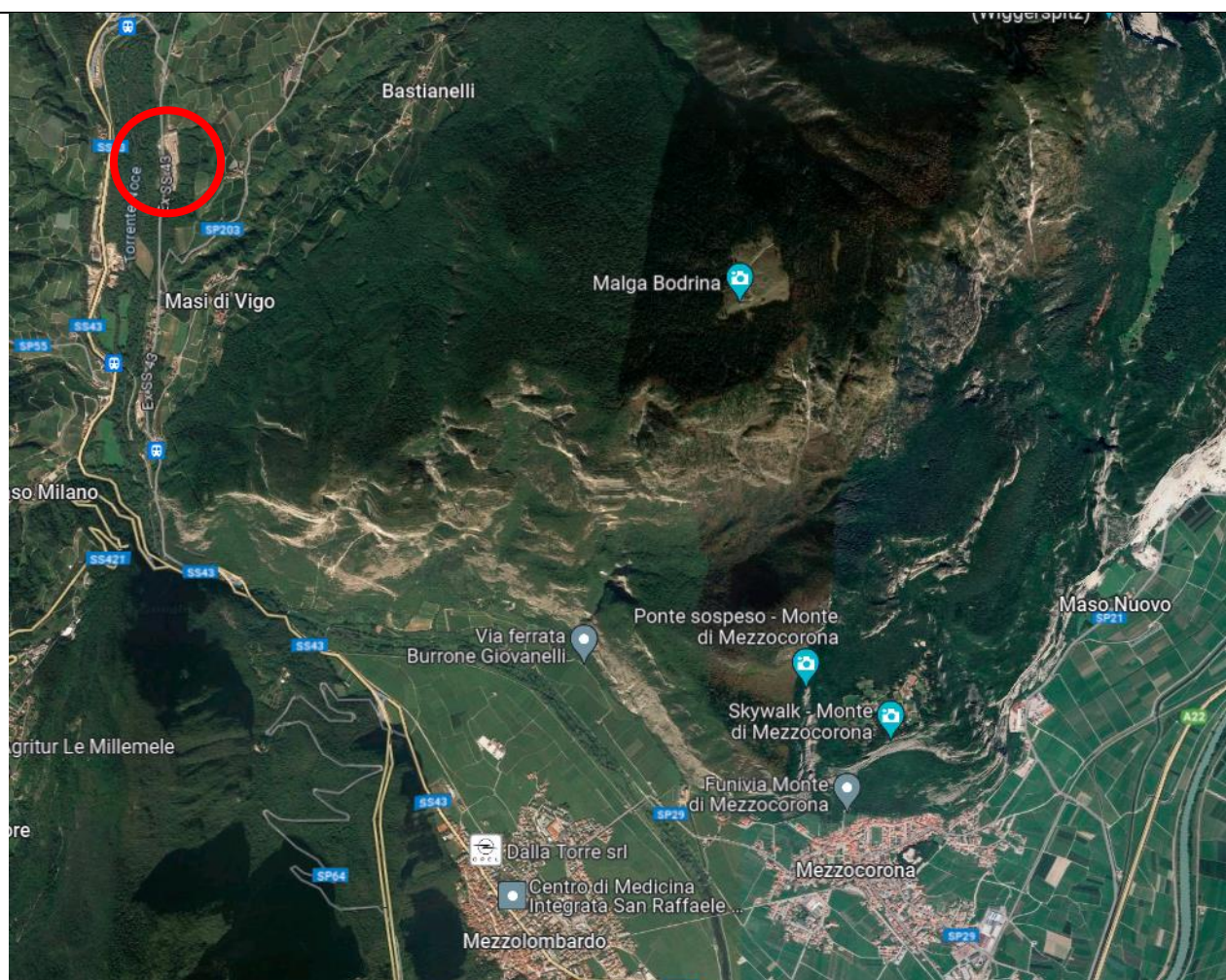


Immagine 5.1- Localizzazione

6. DESCRIZIONE DEL BENE



Immagine 6.1- Fotografia aerea con indicati approssimativamente i confini del lotto p.ed.204 c.c. Vigo

La p.ed.204 è costituita da ruderi di ex edificio produttivo dedito alla produzione di manufatti in laterizio e relative pertinenze esterne.

Attualmente il fabbricato risulta ridotto allo stato di rudere con l'unica struttura ancora identificabile è costituita dal forno e dalla ciminiera, il tutto era stato costruito in mattoni per lo più prodotti in loco. E' stata riscontrata la presenza di un piano interrato con solai ad avvolto crollati in più punti.

Le porzioni di immobili ancora presenti non sono accessibili ne ispezionabili per ragioni di sicurezza per pericolo di crolli.

L'area si presenta in stato di abbandono, quasi completamente recintata.

L'accesso avviene direttamente dalla strada pubblica ex S.S. n.43.

A sud è presente un piazzale asfaltato che consente in parcheggio di alcuni veicoli con accesso diretto dalla strada provinciale ex S.S. n.43.

Si segnala che la presenza di una viabilità di accesso al soprastante complesso industriale di altra proprietà, indicata con tratteggio rosso nella seguente immagine.

Pur risultando iscritta servitù di passo solo a favore della p.ed.387, ai fini della presente stima e tenuto conto di che di tale viabilità vi è evidenza già nelle ortofoto PAT del 1973, tale passaggio viene considerato ormai consolidato.



Immagine 6.2- Evidenza accesso a proprietà confinanti

Si evidenzia parimenti che la p.ed.204 risulta interessata da percorsi di accesso a favore della p.ed.353 di altra proprietà.

Per tali accessi, di fatto esercitati da oltre venti anni, non risulta tuttavia intavolato alcun diritto di passo. Ai fini della presente stima vengono considerati come ormai consolidati.



Immagine 6.3- evidenza accessi su p.ed.204 a p.ed.353 di altra proprietà

7. SITUAZIONE URBANISTICA

Lo strumento urbanistico vigente di riferimento è il PRG del Comune di Ton – Variante 2021, adottato definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 02/2022 dd.17.01.2022, approvato con Deliberazione GP n° 2177 d.d.28.11.2022 e pubblicato sul BUR n° 48/Sez d.d.01.12.2022.354/8

A livello sovraordinato vige il Nuovo Piano Urbanistico Provinciale approvato con L.P. 27 maggio 2008, n. 5 in vigore dal 26 giugno 2008 e s.m.i. che definisce le aree soggette a tutela ambientale.

Si riporta dettaglio della cartografia del sistema insediativo di PRG vigente con dettaglio della destinazione urbanistica.

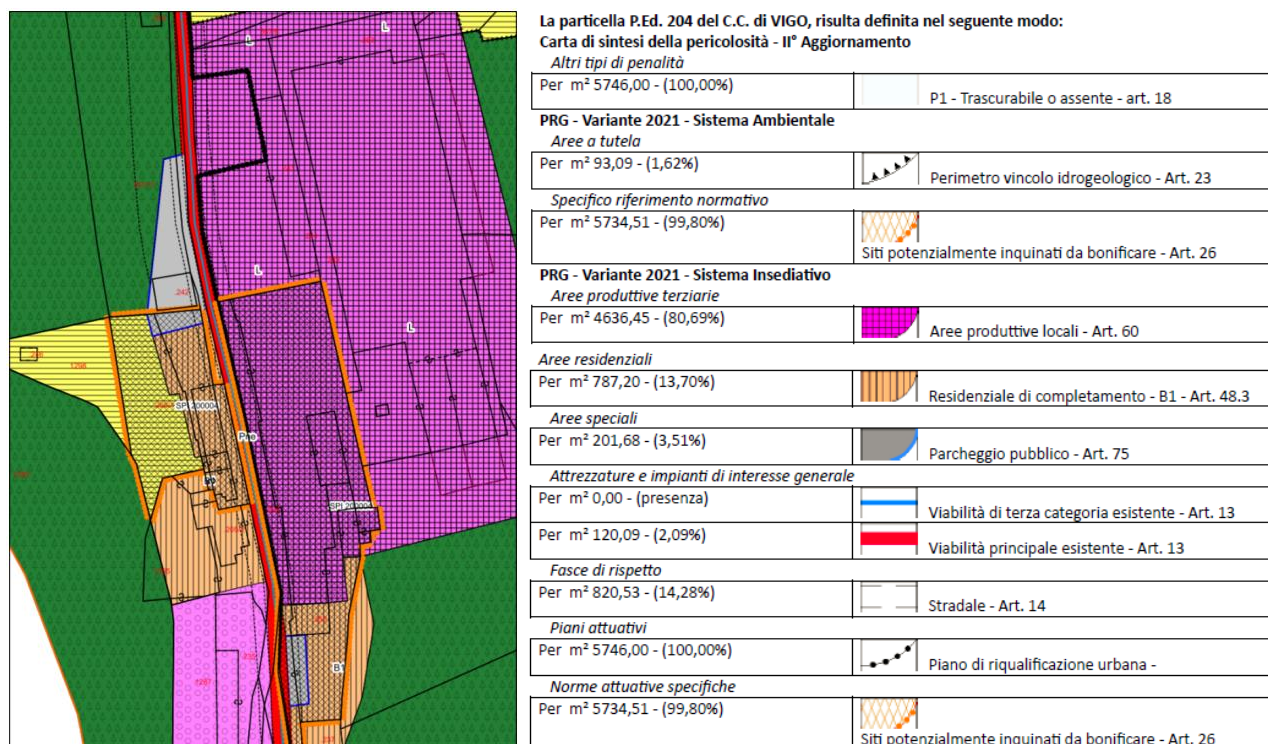


Immagine 7.1- Estratto PRG Comune di Ton e certificato di destinazione urbanistica

Nota di evidenza va fatta in merito alla perimetrazione e cartiglio di PRG relativa al piano di riqualificazione urbana PRU1, artt. 8 e 26 delle norme di attuazione di PRG, in quanto sito ex produttivo potenzialmente inquinato. Tale perimetrazione si estende all'intera ex area produttiva in zona Ceramica.

Tale piano di recupero dovrà estendersi all'intera area come perimetrata sulle tavole di PRG. Si richiama il citato art.8.6 ove prevede che qualsiasi intervento sarà possibile solo dopo la bonifica dell'area.

La p.ed.204 c.c. Vigo risulta perimetrata nella cartografia PAT riportante i siti potenzialmente inquinati e oggetto di procedimento di bonifica



Immagine 7.2- estratto cartografia PAT- Siti oggetto di procedimento di bonifica

Relativamente alla p.ed.204 c.c. Vigo sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi in atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ton:

- n° 55/88 dd.19/12/1988 (cambio destinazione d'uso)
- n° 51/89 dd.19/12/1989 (respinta)
- n° 55/92 dd.02/11/1992 (cambio destinazione d'uso)
- n° 07/93 dd.23/03/1993 (cambio destinazione d'uso)
- n° 04/10 dd.15/10/2010 (messa in sicurezza rudere)
- n° 94/10 dd.20/08/2010 (nuova recinzione e nuovi cancelli)
- n° 119/12 dd.05/12/2012 (sanatoria)

Si segnala quanto riportato nella precedente perizia del 2018 circa la presenza di un manufatto abusivo (terrazzino) adiacente alla p.ed.353 e ricadente su parte della superficie della p.ed.204.

Ad est dell'edificio p.ed.353 esiste infatti un terrazzo in c.a. dotato di scala in acciaio che dà accesso a un Unità immobiliare presente a piano primo dell'edificio p.ed.353 di altra proprietà. (Vedasi immagine 6.2)

In merito a tali accessi va rilevato che in passato la p.ed.204 e la p.ed.353, pur di diversa proprietà, risultavano a servizio delle medesime attività produttive.

Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Ton non sono stati reperiti titoli autorizzativi. Ciò tuttavia dell'esistenza di tale terrazza di tali percorsi di accesso ne risulta evidenza sul progetto di sanatoria relativo alla p.ed.353 e allegato alla domanda prot.1777 del 6/4/2012.

Va segnalato che la documentazione reperita presso l'archivio comunale risulta incompleta e non è possibile in questa fase affermare con sicurezza la legittimità o non di tale manufatto che, almeno in parte, si ritiene riconducibile all'epoca di realizzazione dell'edificio (ante 1967) condividendo nel portale di ingresso la stessa tipologia costruttiva in mattoni dell'edificio di antica origine.

Inoltre l'analisi delle ortofoto PAT del 1973 pur con i limiti legati alla scarsa definizione delle stesse, pare comprovarne la presenza.

Data la vetustà di tali manufatti, privi di valore ai fini della stima, questi vengono comunque considerati in demolizione unitamente agli altri ruderi presenti, come descritto più avanti.

Si segnala tuttavia che nel caso di atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali è possibile per l'aggiudicatario, ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 art.46 comma 5, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria."

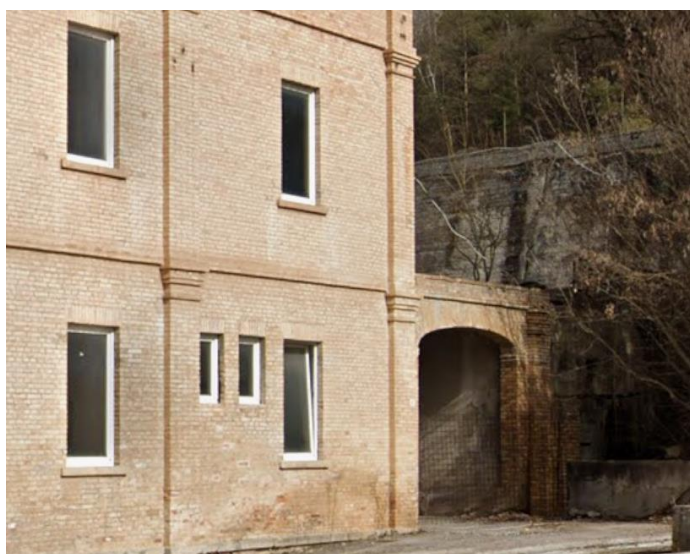


Immagine 7.3- terrazza addossata a p.ed.353

Si dà notizia altresì dei seguenti procedimenti richiamati nella perizia 2018:

- Procedimento penale n° 6174/2010 RGNR mod.21 passato in giudicato con sentenza n° 882/2013 del 03/12/2013 divenuta irrevocabile in data 16/10/2015;
- Procedimento penale n° 3751/2010 del 14/07/2010 RGNR mod.21.

8. CRITICITA E PROVVEDIMENTI A CARATTERE AMBIENTALE

In seguito ad accesso atti presso Comune, Agenzia provinciale per la protezione dell'ambiente - APPA e Azienda provinciale per i servizi sanitari – UOPSAL, risultano evidenze di abbandoni di rifiuti ed episodi di inquinamento per sversamento di idrocarburi, accertati in prima data il 4 maggio 2006.

In particolare dagli atti acquisti presso l'agenzia provinciale per la protezione dell'Ambiente della Provincia di Trento risulta che nell'anno 2006 la p.ed.204 si è stata interessata da uno sversamento di idrocarburi pesanti BTZ.

La p.ed.204 confina a monte con la p.ed.283. Il confine risulta delimitato da una muratura di sostegno (in atti a volte chiamata muro di cinta) dell'altezza di circa metri 5.00.

Secondo quanto in atti l'origine dello sversamento ha avuto origine da perdite di combustibile provenienti "dai condotti di alimentazione dell'impianto asservente il forno di cottura dei laterizi. Il combustibile aveva interessato la stanza di alloggio delle pompe, posta sulla p.ed.283, e si era poi incanalato in una tubatura interrata riversandosi all'esterno oltre il muro di cinta posto a confine tra la p.ed.283 e 204, in quanto la sala pompe comunicava mediante un tubo di scarico con il piazzale sottostante lo stabilimento nella parte a monte della p.ed.204 stessa."

Sulla base delle informazioni acquisite, verbale APPA n.167/2011-2006 del 21/6/2006, risulta che nonostante in seguito all'evento si sia provveduto immediatamente ad interrompere lo scarico mediante cementazione dello stesso previa bonifica del condotto e manutenzione sala pompe, in data 19/9/2006 Comune e Appa accertavano che in corrispondenza del tubo di deflusso delle acque meteoriche del locale pompe, a valle della muratura di confine tra la p.ed.283 e confinante p.ed.204, fuoriusciva ancora olio combustibile denso BTZ.

Non può dunque escludersi che l'inquinamento abbia interessato anche il drenaggio a tergo delle murature di sostegno percolando poi anche successivamente alla cementazione del condotto sulla p.ed.204. Ciò trova conferma anche nelle ipotesi formulate dagli stessi accertatori e di cui vi è evidenza nel cui al verbale 4/5/2006 prot.1637 Comune di Ton.



Immagine 8.1- Localizzazione indicativa origine sversamento BTZ anno 2006 (da informazioni APPA)

In merito risulta agli atti ordinanza Comunale n.2653 del 17/7/2006 relativa alla messa in sicurezza e bonifica del sito inquinato – loc.Ceramica p.ed.204 in C.C. Vigo, in cui veniva identificato quale soggetto responsabile dell'inquinamento e destinatario dell'ordine di messa in sicurezza di emergenza e bonifica la società affittuaria che gestiva l'impianto. Nei confronti di tale società risulta sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Trento n.5 d.d.15/2/2007.

Dalle informazioni assunte emerge che risultano eseguiti interventi di messa in sicurezza di emergenza mentre non risulta ad oggi concluso l'iter di bonifica ne risulta in atti un piano di caratterizzazione del sito.

In merito si richiama la nota prot.3706 del 18/11/2008 acquisita presso il comune di Ton con la quale il comune di Ton comunicava l'avvio dell'iter amministrativo per procedere operativamente alla diretta esecuzione della bonifica del "sito denominato p.ed.204", in danno ai soggetti obbligati.

Il terreno, contaminato da olio pesante BTZ viene identificato come CER 170503* e terre e rocce contenenti sostanze pericolose" e come tale necessita di essere smaltito presso centri autorizzati.

Non sono state reperite indagini ambientali circa la qualità del sito.

In fase di accesso agli atti è stata acquisita la nota 10/10/2007 prot.3698 in atti del Comune di Ton cui risulta allegata una prima perizia di quantificazione dei costi di bonifica.

In particolare a pagg.10 e seguenti di tale perizia, viene dato atto della possibile contaminazione del terreno a valle del muro di sostegno del piazzale della p.ed.283 quantificandolo come segue:

Terrapieno a quota -5 metri circa dal piazzale della p.ed.283:

Viene stimata una superficie interessata di 180mq per circa 5 metri di profondità pari a circa 900 mc.

Terreno a quota -9 metri circa dal piazzale della p.ed.283

Viene dato atto che in occasione delle operazioni di messa in sicurezza è stato verificato che l'olio combustibile fuoriuscito dal muro di sostegno aveva potuto migrare verso punti più lontani per la presenza di canalizzazioni e condotti sotterranei a servizio della preesistente struttura industriale in parte demolita. Data l'elevata viscosità è ipotizzabile una lenta migrazione dell'inquinante nei condotti e nel suolo.

La profondità di percolazione dell'olio combustibile dipende delle caratteristiche granulometriche del terreno, viscosità e eventuali percorsi di scorrimento. In prima approssimazione può considerarsi parzialmente inquinato uno strato di circa 0.50 m di terreno tenendo conto che a tale profondità la natura argillosa che di fatto non permette la percolazione.

Sulla base di tali ipotesi può considerarsi un volume di terreno potenzialmente inquinato stimato in circa 100 mc.



Immagine 8.2- zona in cui si è verificato lo scarico di BTZ

Mentre appare condivisibile la stima relativa alla quantificazione del volume di terreno inquinato a quota -9 metri, si ritiene sovrastimata la quantità di terreno inquinato quantificata con riferimento al terrapieno posto a quota -5 metri.

Ciò in considerazione che le fondazioni dei muri di sostegno, nei quali non si notano cedimenti, poggiano su matrice consolidata originale. Il muro più a valle ha infatti la funzione di compensare con un terrapieno il dislivello col muro a monte che, con tutta probabilità, presentava in origine una rampa di raccordo similmente a quanto ancora possibile apprezzare nella parte più a valle della stessa p.ed.204.

Data la matrice argillosa può anche qui ragionevolmente escludersi che l'inquinamento abbia oltrepassato tale barriera naturale.

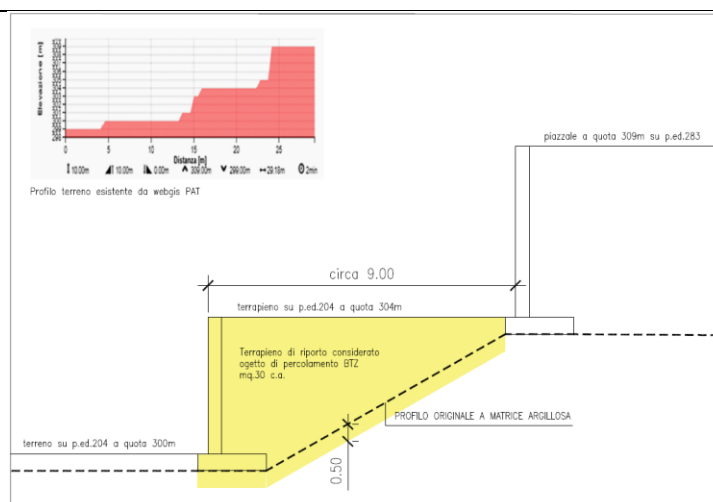


Immagine 8.3- sezione terrapieni interessati da sversamento BTZ

Ne deriva che la sezione di terreno inquinato può più può ricondursi più a un trapezio che ad un rettangolo e quindi il volume ridotto a circa la metà di quanto allora stimato, quantificando, considerando una migrazione laterale per una distanza pari a 10 metri dallo scarico in circa 600 mc, cui corrisponde, considerando un peso specifico di 1,8 t/mc, una quantità di rifiuti da smaltire pari a 1080 t. (immagine 8.3)

La quantificazione testé riportata è da ritenersi prettamente sommaria e fatta sulla base dei pochi dati a disposizione e nell'ipotesi che l'inquinamento, non sia permeato a più importanti profondità o veicolato altrove da condotti interrati.

In considerazione tuttavia del substrato presumibilmente argilloso che per propria natura non risulta permeabile, e della profondità del condotto lungo il quale è avvenuto il deflusso di olio combustibile, tale estensione potrebbe anche essere tuttavia molto più limitata.

La quantificazione dell'effettivo volume di terreno inquinato da asportare sarà possibile solo a seguito di apposito piano di caratterizzazione, relativi sondaggi ed analisi.

I volumi indicati, con tutte le limitazioni appena esposte, possono esser assunti quale riferimento ai fini di una prima valutazione dei costi di bonifica.

Indagini di mercato, anche con riferimento a recenti affidamenti PAT per la rimozione di terreni contaminati da BTZ, hanno evidenziato come oggi i costi di bonifica di tale fattispecie di terreni contaminati da BTZ possano stimarsi in 380,00 €/t.

A tali costi vanno aggiunti i costi per la redazione del piano di caratterizzazione e progetto di bonifica e i ripristini.

Sulla base di tali ipotesi, la stima aggiornata dei costi di bonifica, tenuto conto di tutte le limitazioni e ipotesi anzidette e sulla base delle quali di domanda alla parte acquirente le proprie considerazioni ai fini della formulazione del prezzo di offerta, risulta pari a 478 940,00 €, al netto di IVA.

Tali oneri sono da considerarsi in capo al soggetto aggiudicatario e in seguito detratti dal valore di stima ai fini della determinazione valore del valore a base d'asta.

La seguente tabella riporta la stima degli oneri di bonifica relativi alla p.ed.204 al netto di oneri fiscali.

descrizione lavorazione	pezzo unitario		quantita		importo
Piano di caratterizzazione e progetto di smaltimento			a corpo		15 000.00 €
prelievo campioni e analisi di laboratorio			a corpo		10 000.00 €
scavo, carico, trasporto e conferimento 17.05.03* contaminato da BTZ	380.00	€/t	1080	t	410 400.00 €
TOTALE COSTI					435 400.00 €
imprevisti			10%		43 540.00 €
TOTALE COMPLESSIVO					478 940.00 €

In occasione dei sopralluoghi relativi all'episodio di contaminazione da BTZ veniva altresì accertata la presenza nei dintorni di rifiuti di varia natura.

In seguito, in data 7 giugno 2010, n. 1984-ORD/529, il comune di Ton emetteva ordinanza avente ad oggetto: *"Incendio ciminiera della vecchia fornace e ritrovamento deposito rifiuti sulle p.ed.204 e p.f. 367/33 in C.C. Vigo, loc.Ceramica"*. L'ordinanza piuttosto generica non riporta una dettagliata descrizione dei rifiuti contestati.

La quantità e tipologie dei rifiuti sono poi meglio stati individuati, nel progetto di *"bonifica della discarica incontrollata di rifiuti depositati sull'area produttiva sito la ex Ceramica di Ton"* redatto nel 2012 su incarico Comune di Ton e agli atti con prot.5400/2012 del 25/10/2012, finalizzato ad una richiesta di finanziamento PAT art.77 TULP a supporto dell'azione sostitutiva.

Tale progetto, dando atto della mancata ottemperanza alle ordinanze Sindacali, descrive la situazione di degrado ambientale dell'ex compendio produttivo, in seguito al ripetuto apporto di materiali e attrezzature poi abbandonate, indicando gli interventi necessari per il ripristino delle aree, e la quantificazione dei costi posti in relazione alle attività necessarie per la completa rimozione dei rifiuti ed il recupero dell'area.

Con riferimento alla p.ed.204 sono stati rinvenuti i rifiuti rubricati ai punti 18 e 34 di tale progetto.

- Relativamente al punto 18 i rifiuti rinvenuti sono localizzati vicino alla vecchia ciminiera e sono composti da materiale combusto misto ad inerti e mattoni refrattari depositato su suolo in quantità stimata di 70 mc. Può ragionevolmente ipotizzarsi che tali materiali contengano fluoruri in quantità superiori ai limiti.

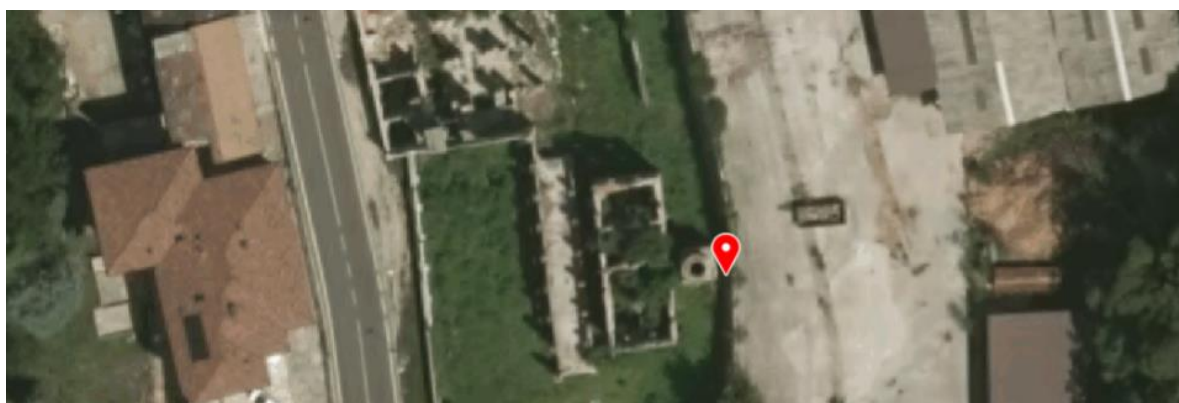


Immagine 8.4- Localizzazione rifiuti di cui al punto 18

La stima dei costi di rimozione nel 2012 era pari a 35 595,00 € come riepilogato nella seguente tabella:



Codifica nell'elenco dei rifiuti	17 01 06 *			
	miscugli di scorie di cemento, mattoni, mattonelle e ceramiche, contenenti sostanze pericolose			
Descrizione	Materiale combusto misto ad inerti e mattoni refrattari sito a ridosso della vecchia ciminiera sottostante il piazzale Sud dello stabilimento. Depositato direttamente sul suolo.			
Localizzazione	Longitudine N 46°15'18.0" Latitudine E 011°03'49.2"			
Quantità	70 m³			
Descrizione voce di costo	U.M.	Quantità	Costo unitario	Subtotale
Analisi	n°	1	€ 900,00	€ 900,00
Carico con mezzo	m³	70	€ 1,00	€ 70,00
Confezionamento a norma	m³	70	€ 60,00	€ 4.200,00
Big bags (portata max di 1 ton/m3)	n	105	€ 15,00	€ 1.575,00
Trasporto (20 m³)	n°	4	€ 650,00	€ 2.600,00
Densità apparente	t/m³	1,50		
Smaltimento/Recupero	t	105	€ 250,00	€ 26.250,00
			Totale complessivo	€ 35.595,00

- Relativamente al punto 34 i rifiuti rinvenuti sono localizzati vicino alla zona oggetto di inquinamento da BTZ e sono composti da un cumulo di materiale contaminato da BTZ di circa 10 mc.

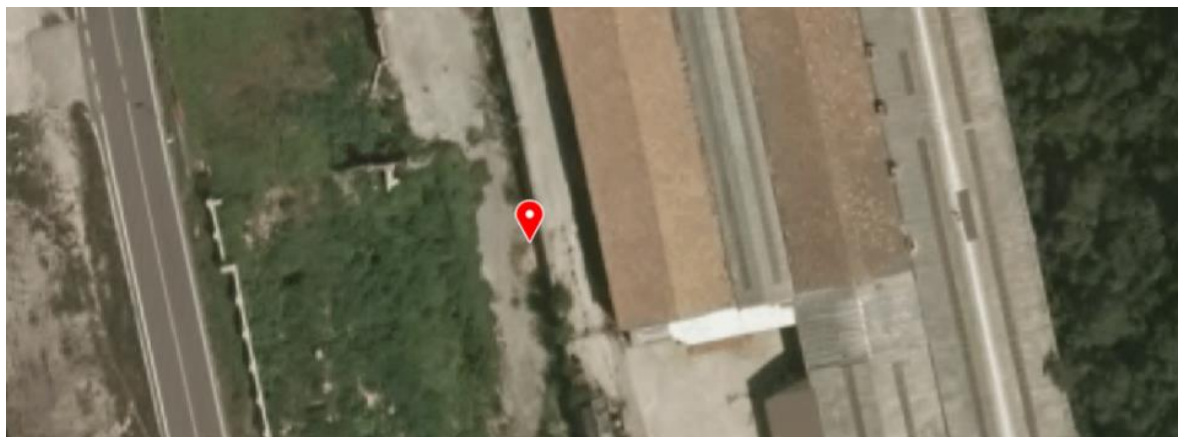
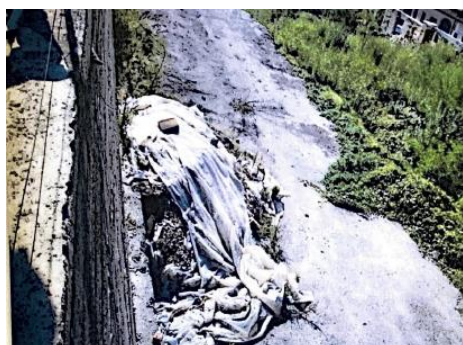


Immagine 8.5- Localizzazione rifiuti di cui al punto 34

La stima dei costi di rimozione nel 2012 era pari a 4.290,00 €, come riepilogato nella seguente tabella:



17 05 03 *				
Codifica nell'elenco dei rifiuti	altri rifiuti dell'attività di costruzione e demolizione (compresi rifiuti misti) contenenti sostanze pericolose			
Descrizione e giacitura	Cumulo contaminato da BTZ e coperto parzialmente da nylon			
Localizzazione	Longitudine N 46°15'21.0" Latitudine E 011°03'48.5"			
Quantità	10 m ³			
Descrizione voce di costo	U.M.	Quantità	Costo unitario	Subtotale
Analisi	n°	1	€ 600,00	€ 600,00
Carico con mezzo	m ³	15	€ 1,00	€ 15,00
Densità apparente	t/m ³	1,50		
Trasporto (20 m3)	n°	1	€ 300,00	€ 300,00
Smaltimento/Recupero	t	22,5	€ 150,00	€ 3.375,00
Totale complessivo				€ 4.290,00

Relativamente ai rifiuti di cui al punto 18 si confermano tali importi, mentre le spese per l'asportazione del cumulo contaminato da BTZ possono considerarsi ricomprese nei costi di bonifica già stimati.

Data l'impossibilità di accedere in sicurezza al sito e la mancanza di indagini circa la qualità ambientale del sito, pur considerando il dettagliato progetto redatto nel 2012 da parte del Comune di TON, non può escludersi la presenza di altri rifiuti anche pericolosi o altre forme di inquinamento.

9. CONSISTENZA

La consistenza del bene coincide di fatto con la superficie del lotto essendo gli immobili presenti ormai ruderi, considerati in demolizione.

L'intera particella misura mq.5746 catastali.

Ai fini della stima da tale superficie viene detratta la superficie di fatto ormai viabilità pubblica e suscettibile di acquisizione gratuita al demanio stradale pari a circa 846 mq. Determinata in via approssimativa su base catastale con sovrapposta ortofoto.

Tale superficie è da intendersi indicativa e potrà subire variazioni in seguito a determinazione della reale occupazione demaniale.

Pertanto la consistenza utile ai fini della presente stima la consistenza viene valutata in 4900 mq.

Le immagini seguenti riportano un indicazione sommaria dell'area ormai consolidata quale viabilità pubblica.



Immagine 9.1- Superficie p.ed.204 occupata da strada provinciale es SS 43

Al fine della stima viene pertanto considerato il valore dell'area produttiva in quanto edificabile. I manufatti/ruderi presenti vengono considerati in demolizione e come tali al valore di stima dell'area verrà detratti gli oneri di demolizione e smaltimento degli stessi.

Si dà atto che parti delle strutture da demolire, soprattutto nella parte della ciminiera, linea fumi e combustione, potrebbero superare i parametri di legge per l'ordinario recupero e/o conferimento, in tal caso dovranno essere smaltiti come rifiuti pericolosi.

Gli oneri per la demolizione delle strutture esistenti, conferimento e recupero presso centro autorizzato o recuperati in sito, erano stati valutati sulla base della precedente perizia del 2018 in 25.00 €/mq per totali 111'650 €.

Tenuto conto dell'andamento del mercato e del tempo decorso, si ritiene opportuno apportare un aggiornamento a tale importo del 30% e pertanto tali oneri vengono sommariamente oggi stimati in 145'000,00 € arrotondati.

Si evidenzia che in assenza di campionamenti ed analisi risulta impossibile determinare con precisione tali oneri. Pertanto il prezzo sopra citato è da intendersi quale riferimento ai fini della presente stima invitando la parte acquirente, nella formulazione dell'offerta, a prestare la dovuta attenzione a tale aspetto.

10. CONFORMITA' ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Gli accertamenti eseguiti hanno evidenziato che parte degli immobili sono sottoposti a sequestro a causa dei fenomeni di inquinamento sopra descritti. Il dissequestro si ritiene possa essere chiesto nell'ambito di un procedimento di bonifica.

Gli edifici industriali e altri manufatti presenti costituiscono ormai ruderi destinati alla demolizione con oneri a carico della parte acquirente.

ONERI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	• Oneri per demolizione strutture esistenti, conferimenti, recupero materiali idonei valutati come riportato nel capitolo n.6:	145.000,00 €
	• Oneri per bonifica terreno contaminato da BTZ, compreso di oneri accessori e conferimenti del materiale inquinato valutati come riportato nel capitolo 8:	478.940,00 €
	• Oneri per rimozione rifiuti pericolosi costituiti da materiale misto a materiale combusto come determinati in capitolo n.8:	35.595,00 €
CONFORMITÀ IMPIANTI	Nessun impianto presente (ruderi)	
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	Non necessaria	
COSTI PER CERTIFICAZIONE	Nessuno	
CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI	La p.ed.204 è attualmente censita con 5 subalterni che non coincidono con la situazione attuale del fabbricato ridotto a rudere, pertanto è necessario l'aggiornamento della denuncia catastale, la particella andrà censita con categoria F/2 (unità immobiliari danneggiate o distrutte) o F/1 (aree urbane).	
COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	Per la presentazione dell'aggiornamento catastale si prevede un costo, comprensivo di sanzione in ravvedimento operoso PAV2 pari a:	1000,00 €
CONFORMITÀ TAVOLARE	Conforme	
COSTI PER REGOLARIZZAZIONE TAVOLARE	Nessuno	
ONERI CONDOMINIALI PREGRESSI	Nessuno	

Degli eventuali oneri esposti precedentemente si darà conto in sede di giudizio finale con la loro trattazione separata per la decurtazione dal valore normale dell'immobile, affinché il futuro aggiudicatario non sollevi eccezioni per vizi o difetti alla vendita.

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 per esempio quelli per oneri urbanistici o per eventuali sanatorie, aspetti ambientali, rifiuti, inquinamento 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.

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

11. VINCOLI E ONERI GIURIDICI.

Si richiama quanto riportato nella precedente perizia d.d febbraio 2018 ed in particolare:

LIMITAZIONI D'USO	Nessuna
DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	Nel foglio C della P.T. 793 risulta intavolata l'annotazione del sequestro preventivo ai sensi dell'art. 321 c.p.p., a carico della p.ed.204.
CONVENZIONI MATRIMONIALI	Nessuna.
ALTRE ISCRIZIONI TAVOLARI	Si demanda all'allegato estratto tavolare.
ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO	Nessuno
IPOTECHE	Si demanda all'allegato estratto tavolare.
PIGNORAMENTI	Si demanda all'allegato estratto tavolare.

12. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

NOTIZIE UTILI PER IL REGIME FISCALE	La proprietà oggetto di pignoramento appartiene a persona non fisica (s.r.l.), pertanto la vendita è soggetta ad IVA.
--	---

13. POSSIBILITA' DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

QUOTA PIGNORATA	L'atto di pignoramento colpisce l'intera quota di proprietà della società esecutata.
SEPARAZIONE DELLA QUOTA	Negativo

14. CRITERIO DI STIMA

Il criterio di stima usato è quello del più probabile valore di mercato, mediante stima sintetica per comparazione parametrica

Ai fini della valutazione il corpo si considerano le particelle in funzione della potenzialità edilizia, vincoli di PRG e stato di fatto. La valutazione è da considerarsi a corpo e non a misura.

Ai valori così ottenuti verranno detratte le passività e oneri come descritto in perizia.

15. COMPARABILI

I comparabili di riferimento seguono la destinazione urbanistica dell'area.

Per le superfici edificabili, si richiama la delibera di Giunta - Comune di Ton N.19/2023 "determinazione dei valori venali in comune commercio e dei criteri per la determinazione del valore delle aree edificabili per l'attività dell'ufficio tributi dal periodo d'imposta 2023" ed in particolare:

- Per le aree produttive il valore di riferimento è pari a 70,00 €/mq. Tenuto conto dei vincoli di piano attuativo PRU1 e del contesto generale degradato, si ritiene congruo apportare una riduzione di tale valore di riferimento pari a circa il 40% rideterminandolo in 40,00 €/mq. arrotondati.
- Per le aree di completamento estensivo B1 il valore di riferimento è pari a 120,00 €/mq. Tenuto conto dei vincoli di piano attuativo PRU1 e del contesto generale degradato, della conformazione del lotto tale da non consentire un'autonoma edificazione si ritiene congruo apportare una riduzione di tale valore di riferimento pari al 50% rideterminandolo in 60,00 €/mq.
- Per le aree a destinazione parcheggio pubblico, tenuto conto dei criteri per la determinazione delle indennità di esproprio ove prevede la valutazione delle indennità sia pari al valore di mercato del bene con riferimento alle aree confinanti, si adotta quale riferimento il valore di 60,00 €/mq come determinato per le aree di completamento B1.

Le superfici occupate dalla viabilità provinciale ex SS 43, acquisibili in forma gratuita al demanio, vengono considerate a valore nullo.

16. GIUDIZIO DI STIMA

Tenuto conto della consistenza del lotto, pari a 5746 mq catastali di cui 846 mq costituiti da sede viaria provinciale ex S.S. 43 che in quanto passibile di acquisizione gratuita al demanio pubblico viene considerata a valore nullo, il sottoscritto perito ritiene attribuire al lotto identificato dalla intera p.ed.204 c.c. Vigo, considerato privo di mancate conformità e di passività ambientali per la presenza di rifiuti e inquinamento, il valore di 213 240,00 €, determinato come in tabella.

Destinazione Urbanistica	Superficie catastale (mq) *	Valore unitario €/mq.	Valore Commerciale
D1 - Aree produttive locali (art. 60)	4038	40.00	161 520.00 €
B1 - Aree di completamento estensivo (art. 48)	686	60.00	41 160.00 €
Parcheggio pubblico - Art. 75	176	60.00	10 560.00 €
Superficie occupata da viabilità ex SS n.43 **	846	0.00	- €
Totale	5746		213 240.00 €

* Superficie determinate su zonizzazione di PRG su base catastale.

**Non viene tenuto conto della superficie occupata dalla strada provinciale ex SS n.43 suscettibile di acquisizione gratuita al demanio stradale.

La valutazione viene effettuata a corpo e che le superfici riportate in perizia, calcolate su base mappale e quindi soggette a possibili scostamenti rispetto al reale, sono da considerarsi quale semplice riferimento ai fini della determinazione del valore del bene.

Detrazioni:

Al valore normale così determinato occorre considerare in detrazione gli oneri conseguenti la mancata conformità dell'edificio e delle passività ambientali per la presenza di rifiuti e inquinamento come indicato nei capitoli precedenti.

Ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è inoltre da considerarsi una decurtazione del valore per peculiarità della vendita insite nella procedura e per mancanza di garanzia da eventuali vizi o difetti esposti in perizia o occulti, anche in riferimento agli aspetti ambientali, quantificabile in una riduzione del 5% del valore complessivo.

Tutti gli importi sono da considerarsi al netto di IVA.

Il valore di stima del corpo 7 ai fini della vendita di mercato viene pertanto rideterminato come segue:

Valore di stima p.ed.203 senza costi per le regolarizzazioni, rimozioni rifiuti e bonifica del sito	213 240.00 €
a dedurre	
riduzione per vizi occulti, mancata garanzia e peculiarità vendita esecutiva 5%	- 10 662.00 €
oneri per demolizione strutture esistenti, conferimenti, recupero	- 145 000.00 €
costi per bonifica inquinamento da BTZ compresi oneri accessori	- 478 940.00 €
costi per rimozione rifiuti	- 35 595.00 €
oneri per regolarizzazione catastale	- 1 000.00 €
Totale detrazioni	- 660 535.00 €
Totale valore del bene considerati i costi per le regolarizzazioni, rimozioni rifiuti e bonifica del sito	- 447 295.00 €

IL VALORE DEGLI ONERI PER REGOLARIZZAZIONI, RIMOZIONE RIFIUTI E BONIFICA DEL SITO E MANCATE GARANZIE SUPERA DI FATTO IL VALORE DI MERCATO DEL BENE.

17. INDICAZIONI AI FINI DELLA VENDITA

Ciò premesso in considerazione che la p.ed.204 risulta inserita all'interno di una ben più vasta area a vocazione produttiva anche essa oggetto di procedura esecutiva di liquidazione controllata e che di fatto la p.ed.204 si interpone tra detta altra vasta area e il collegamento viario principale costituito dalla strada provinciale S.S.n.43, non può escludersi che nell'ambito di una possibile riconversione produttiva estesa all'intero ex insediamento industriale la p.ed.204 possa costituire un non trascurabile vantaggio logistico tale da compensare le elevate passività.

IN CONSIDERAZIONE DI TALE IPOTESI IL SOTTOSCRITTO PERITO RITIENE POSSA PROPORSI COMUNQUE UN TENTATIVO DI VENDITA A UN PREZZO DETERMINATO IN MISURA FORFETTARIA PARI A 30.000,00 €.

18. LIMITAZIONI

Si precisa come tutti i calcoli esposti nella stesura della valutazione siano propedeutici alla definizione del valore di stima e 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 attraverso il presente elaborato, propri approfondimenti e a seguito di sopralluogo da eseguirsi prima dell'offerta di acquisto.

Il lavoro peritale è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili alla data odierna con le assunzioni e 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.

Data la carenza di indagini ambientali relativi ai terreni e fabbricati un tempo utilizzati per fini produttivi e l'impossibilità di certificare il pregresso utilizzo, gli stessi vengono proposti nello stato di fatto, demandando alla parte acquirente qualsiasi eventuale approfondimento e dando, in questo rapporto di valutazione le informazioni circa le passività ambientali e presenza di rifiuti emerse in fase di accesso agli atti. Tutti gli oneri ed obblighi per regolarizzazioni, demolizioni dei ruderi, rimozione rifiuti, bonifiche ovvero altri vizi ancorché occulti sono da ritenersi in capo alla parte acquirente.

L'intera documentazione a supporto della presente stima come acquisita in seguito ad accesso atti e richiamata in perizia è consultabile previa richiesta e autorizzazione da parte della procedura.

Trento, 02/03/2026

L'esperto estimatore
dott.ing. Diego Miori

Allegati:

- A01_visura catastale
- A02_Estratto Libro Fondiario
- A03_Fotografie
- A04_certificato di destinazione urbanistica

Sommario

PREMESSE.....	2
A. ANAGRAFICHE E INCARICO.....	2
B. ATTO DI PIGNORAMENTO	2
C. IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA.....	2
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE	4
2. SITUAZIONE CATASTALE	4
3. LIBRO FONDIARIO	6
4. STATO DI POSSESSO.....	6
5. UBICAZIONE E CONTESTO	6
6. DESCRIZIONE DEL BENE	7
7. SITUAZIONE URBANISTICA	9
8. CRITICITA E PROVVEDIMENTI A CARATTERE AMBIENTALE.....	11
9. CONSISTENZA	16
10. CONFORMITA' ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI.	17
11. VINCOLI E ONERI GIURIDICI.	19
12. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	19
13. POSSIBILITA' DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA	19
14. CRITERIO DI STIMA	19
15. COMPARABILI	20
16. GIUDIZIO DI STIMA	20
17. INDICAZIONI AI FINI DELLA VENDITA.....	21
18. LIMITAZIONI.....	21

ALLEGATO A01_visrura catastale

Dati della richiesta	[REDACTED] - Tutti i comuni della provincia	Ufficio Catasto competente
Soggetto individuato	[REDACTED]	-

1. Unità immobiliari site nel Comune di TON (codice L200)

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita ----- Valore IM.I.S. (*)	
1	427	204	1	7		-	-	D/1	-	-	-	Euro 4.286,59 ----- Euro 292.559,77	

INTESTATI

N.	C.C. / PART. / P.M.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI	DETTAGLIO DIRITTI E ONERI REALI
1	C.C.427 / p.ed. 204	[REDACTED]	PROPRIETARIO	Intavolazione diritto di proprietà G.N. n. 595.1999 del 23-04-1999 in atti dal 13-01-2004 (Contratto d.d. 21/04/1999) mod. con G.N. n. 804.2020 del 19-05-2020 in atti dal 03-06-2020

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita ----- Valore IM.I.S. (*)	
2	427	204	2	7		-	-	A/4	3	3,5 vani	82 mq	Euro 144,61 ----- Euro 24.294,48	

INTESTATI

N.	C.C. / PART. / P.M.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI	DETTAGLIO DIRITTI E ONERI REALI
----	---------------------	-----------------	-----------------------	---------------------------------

*) L'asterisco significa che: - per le persone fisiche; il codice fiscale è stato calcolato sulla base dei dati anagrafici o recuperato dalla precedente base dati del Catasto Fabbricati
- per le persone giuridiche; il codice fiscale/partita iva è stato recuperato dalla precedente base dati del Catasto Fabbricati

1	C.C.427 / p.ed. 204	[REDACTED]	PROPRIETARIO	Intavolazione diritto di proprietà G.N. n. 595.1999 del 23-04-1999 in atti dal 13-01-2004 (Contratto d.d. 21/04/1999) mod. con G.N. n. 804.2020 del 19-05-2020 in atti dal 03-06-2020
---	---------------------	------------	--------------	--

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
												----- Valore IM.I.S. (*)	
3	427	204	3	7		-	-	A/4	3	6,5 vani	155 mq	Euro 268,56 ----- Euro 45.118,08	LOCALITA' CERAMICA n. 137/A;

INTESTATI

N.	C.C. / PART. / P.M.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI	DETTAGLIO DIRITTI E ONERI REALI
1	C.C.427 / p.ed. 204	[REDACTED]	PROPRIETARIO	Intavolazione diritto di proprietà G.N. n. 595.1999 del 23-04-1999 in atti dal 13-01-2004 (Contratto d.d. 21/04/1999) mod. con G.N. n. 804.2020 del 19-05-2020 in atti dal 03-06-2020

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
												----- Valore IM.I.S. (*)	
4	427	204	4	7		-	-	A/4	1	5 vani	81 mq	Euro 149,77 ----- Euro 25.161,36	LOCALITA' CERAMICA n. 137;

INTESTATI

N.	C.C. / PART. / P.M.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI	DETTAGLIO DIRITTI E ONERI REALI
----	---------------------	-----------------	-----------------------	---------------------------------

Data: 28-02-2026

Ora: 09:45:27

Visura n.: 0

Pag. 3 di 4

1	C.C.427 / p.ed. 204		PROPRIETARIO	Intavolazione diritto di proprietà G.N. n. 595.1999 del 23-04-1999 in atti dal 13-01-2004 (Contratto d.d. 21/04/1999) mod. con G.N. n. 804.2020 del 19-05-2020 in atti dal 03-06-2020
---	---------------------	---	--------------	--

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
												----- Valore IM.I.S. (*) -----	
5	427	204	5	7		-	-	A/4	1	4 vani	77 mq	Euro 119,82 Euro 20.129,76	LOCALITA' CERAMICA n. 137;

INTESTATI

N.	C.C. / PART. / P.M.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI	DETTAGLIO DIRITTI E ONERI REALI
1	C.C.427 / p.ed. 204		PROPRIETARIO	Intavolazione diritto di proprietà G.N. n. 595.1999 del 23-04-1999 in atti dal 13-01-2004 (Contratto d.d. 21/04/1999) mod. con G.N. n. 804.2020 del 19-05-2020 in atti dal 03-06-2020

Legenda comuni catastali

427 - VIGO

Totale Generale: vani 19

Rendita: Euro 4.969,35

Totale IM.I.S. (*): Euro 407.263,45

(*) Valore catastale ai fini della L.P. nr. 14 del 30.12.2014 (IM.I.S.)

Data: 28-02-2026

Ora: 09:45:27

Visura n.: 0

Pag. 4 di 4

Il documento si compone di 1 blocchi utili ai fini della liquidazione 3 Euro.

ALLEGATO A02_Estratto Libro Fondiario

Ufficio del Libro fondiario di Mezzolombardo

COPIA COMPLETA DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

Copia senza valore certificativo ai sensi dell'articolo 19 comma 4 del regolamento di attuazione della L.R. 4/99

PARTITA TAVOLARE

COMUNE CATASTALE 427 Vigo

793 II

Apertura il 01/10/2004

DISTRETTO Mezzolombardo

Piombi G.N. 2353/2025

Ultimo piombo evaso G.N. 435/2022

		A1			
Particella	Corpo tavolare	Dati derivanti dal Catasto Fondiario al 02/03/2026			
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro
p.ed. 204		Edificio	0	5746	-

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

1920 - VERBALE 247/3 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

grado dal 13.07.1909;
attraversare con una conduttura elettrica e di tenervi impiantati i necessari pali di sostegno e tiranti

a favore	p.ed. 204
a carico	Masi di Vîgo p.f. 569/5, Masi di Vîgo p.f. 569/12

1920 - VERBALE 247/4 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

grado dal 13.07.1909;
attraversare con una conduttura elettrica e di tenervi impiantati i necessari pali di sostegno e tiranti

a favore	p.ed. 204
a carico	Masi di Vîgo p.f. 574/3

1920 - VERBALE 247/6 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

grado dal 13.07.1909;
attraversare con una conduttura elettrica e di tenervi impiantati i necessari pali di sostegno e tiranti

a favore	p.ed. 204
a carico	Masi di Vîgo p.ed. 160, Masi di Vîgo p.f. 569/11, Masi di Vîgo p.f. 569/14, Masi di Vîgo p.f. 574/8

1920 - VERBALE 250/1 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

grado dal 13.07.1909;
attraversare con una conduttura elettrica e di tenersi impiantati i necessari pali di sostegno e tiranti

a favore	p.ed. 204
a carico	Masi di Vîgo p.ed. 161, Masi di Vîgo p.f. 569/9 parte

Ufficio del Libro fondiario di Mezzolombardo

COPIA COMPLETA DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

1920 - VERBALE 250/2 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

grado dal 13.07.1909;
parte, attraversare con conduttura elettrica e di tenersi impiantati i necessari pali di sostegno e tiranti
a favore p.ed. 204
a carico Masi di Vigo p.ed. 80

1920 - VERBALE 250/3 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

grado dal 13.07.1909;
attraversamento con una conduttura elettrica e di tenere impiantati i necessari pali di sostegno e tiranti
a favore p.ed. 204
a carico Masi di Vigo p.ed. 76 parte (G.N. 435/2022), Masi di Vigo p.f. 569/1

1920 - VERBALE 250/5 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

grado dal 13.07.1909;
attraversare con una conduttura elettrica e di tenersi impiantati i necessari pali di sostegno e tiranti
a favore p.ed. 204
a carico Masi di Vigo p.f. 569/7

1920 - VERBALE 250/6 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

grado dal 13.07.1909;
parte, attraversare con una conduttura elettrica e di tenersi impiantati i necessari pali di sostegno e tiranti
a favore p.ed. 204
a carico Masi di Vigo p.f. 574/4

1920 - VERBALE 278/1 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

attraversare con una conduttura elettrica e di tenersi impiantati i necessari pali di sostegno e tiranti
a favore p.ed. 204
a carico Masi di Vigo p.f. 613/3

23/04/1999 - G.N. 595/1 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

conduttura elettrica
a favore p.ed. 204
a carico Masi di Vigo p.ed. 76, Masi di Vigo p.ed. 80, Masi di Vigo p.ed. 160, Masi di Vigo p.ed. 161, Masi di Vigo p.f. 569/1, Masi di Vigo p.f. 569/5, Masi di Vigo p.f. 569/7, Masi di Vigo p.f. 569/9, Masi di Vigo p.f. 569/11, Masi di Vigo p.f. 569/12, Masi di Vigo p.f. 569/14, Masi di Vigo p.f. 572, Masi di Vigo p.f. 574/3, Masi di Vigo p.f. 574/4, Masi di Vigo p.f. 574/8, Masi di Vigo p.f. 613/3

27/07/2006 - G.N. 1406/5 ANNOTAZIONE

domanda di cancellazione dell'evidenza diritto di servitù Verbale 167/2/1920, in quanto non più esercitata
riguarda p.ed. 204

B

- quota 1/1

23/04/1999 - G.N. 595/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Contratto d.d. 21/04/1999
"con il grado dell'iscrizione sub G.N. 349/99"
riguarda p.ed. 204

Ufficio del Libro fondiario di Mezzolombardo

COPIA COMPLETA DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

C

14/05/1992 - G.N. 738/4 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Grava Corpo tavolare

ITL 1.240.000.000

di capitale, oltre agli interessi legali dal 15.01.1992 al saldo e Lire 80.000.000.= quale importo massimo per spese liquidate ed occorrente

Decreto ingiuntivo d.d. 11/05/1992

annotazione simultaneità con principale P.T. 140 II G.N.738/1 - 1992

30/12/2009 - G.N. 3303/14 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

passo e ripasso a piedi e con ogni mezzo ai sensi dell'art. 2 lettera G dell'atto e ai sensi della planimetria allegata sub. "A" allo stesso

a carico p.ed. 204

a favore p.ed. 387

Contratto d.d. 23/12/2009

12/05/2015 - G.N. 839/1 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA

Grava Corpo tavolare

EUR 500.000,00

in ragione
di 1/2

in ragione di
1/2

Decreto ingiuntivo d.d. 26/02/2015

14/12/2015 - G.N. 2237/6 ANNOTAZIONE

sequestro preventivo ai sensi dell'art. 321 c.p.p.

a carico p.ed. 204

17/01/2017 - G.N. 109/1 ANNOTAZIONE

atto di pignoramento immobiliare notificato in data 03/12/2016 a realizzo del credito di
nell'importo di €

424.376,83 oltre a interessi e spese

a carico p.ed. 204

Copia realizzata mediante sistema informativo automatizzato

Blocchi utili ai fini della liquidazione n. 1 - Euro 3,00

ALLEGATO A03_Fotografie

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1- Vista d'insieme intero lotto



Foto 2- vista da nord



Foto 3- vista da sud



Foto 4- zona oggetto di inquinamento da BTZ



Foto 5- ruderi fabbricati (anno2018)



Foto 6- ruderi fabbricati (anno 2018)



Foto 7- ruderi fabbricati (anno 2018)



Foto 8- ruderi fabbricati (anno 2018)



Foto 9- ruderi fabbricati e crolli piano interrato (anno 2018)

ALLEGATO A04_certificato di destinazione urbanistica



COMUNE DI TON

Provincia di Trento
P.zza F. Guardi, 7 - 38010 Ton
Cod. fiscale n. 80011830223

SERVIZIO TECNICO
Diritti di segreteria 15,00€

PAGATO

Ton, li 12.01.2026

Prot. n° 127

In esenzione ai sensi
art.16 Tab.B
DPR 642/1972

Spett.le **ing. DIEGO MIORI**
Via ai Piovesi, n° 7
38096 - VALLELAGHI (TN)

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

articolo 30 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm. e ii.

**il presente certificato non può essere prodotto agli organi
della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi**

IL TECNICO COMUNALE

Vista la domanda del richiedente in indirizzo di data 07.01.2026, pervenuta al protocollo municipale n° 42 di data 07.01.2026, intesa ad ottenere un certificato attestante la destinazione urbanistica delle particelle in seguito elencate;

Visto l'art. 30 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm. e ii;

Visto il vigente "Piano Regolatore Generale" del Comune di TON;

Visto "Piano Regolatore Generale" del Comune di TON adottato definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 02/2022 dd. 17.01.2022, approvato con Deliberazione GP n° 2177 d.d. 28.11.2022 e pubblicato sul BUR n° 48/Sez d.d. 01.12.2022;

Visto il Nuovo Piano Urbanistico Provinciale approvato con *L.P. 27 maggio 2008, n. 5* in vigore dal 26 giugno 2008;

Consultati gli atti d'ufficio;

CERTIFICA CHE

La particella P.Ed. 204 del C.C. di VIGO, risulta definita nel seguente modo:

Carta di sintesi della pericolosità - II° Aggiornamento

Altri tipi di penalità

Per m ² 5746,00 - (100,00%)	 P1 - Trascurabile o assente - art. 18
--	---

PRG - Variante 2021 - Sistema Ambientale

Aree a tutela

Per m ² 93,09 - (1,62%)	 Perimetro vincolo idrogeologico - Art. 23
------------------------------------	---

Specifico riferimento normativo

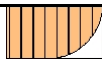
Per m ² 5734,51 - (99,80%)	 Siti potenzialmente inquinati da bonificare - Art. 26
---------------------------------------	---

PRG - Variante 2021 - Sistema Insediativo

Aree produttive terziarie

Per m ² 4636,45 - (80,69%)	 Aree produttive locali - Art. 60
---------------------------------------	--

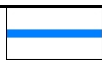
Aree residenziali

Per m ² 787,20 - (13,70%)		Residenziale di completamento - B1 - Art. 48.3
--------------------------------------	---	--

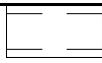
Aree speciali

Per m ² 201,68 - (3,51%)		Parcheggio pubblico - Art. 75
-------------------------------------	---	-------------------------------

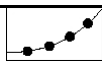
Attrezzature e impianti di interesse generale

Per m ² 0,00 - (presenza)		Viabilità di terza categoria esistente - Art. 13
Per m ² 120,09 - (2,09%)		Viabilità principale esistente - Art. 13

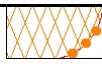
Fasce di rispetto

Per m ² 820,53 - (14,28%)		Stradale - Art. 14
--------------------------------------	---	--------------------

Piani attuativi

Per m ² 5746,00 - (100,00%)		Piano di riqualificazione urbana -
--	---	------------------------------------

Norme attuative specifiche

Per m ² 5734,51 - (99,80%)		Siti potenzialmente inquinati da bonificare - Art. 26
---------------------------------------	---	---

Cartografia e copia degli articoli delle Norme di Attuazione sono consultabili sul sito informatico del Comune di Ton - www.comune.ton.tn.it.

In fede.

IL TECNICO COMUNALE
geom. Katuscia Pilati