
TRIBUNALE DI TRENTO

Esecuzioni immobiliari

Esecuzione forzata

RGE n. **42/2021**

Giudice delegato dott. Stefano Aceto

Promossa da

contro

RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI

PARTE 1 - N. 6 LOTTI

LOTTO N. 1



Parte di edificio residenziale
p.m. 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8 della P.ed. 287 e
pp.ff. 940/3, 947/5, 947/12 C.C.
Romeno - via E. Lanzerotti civ. 14 –
38010 Romeno (TN)

LOTTO N. 2



Fondo edificabile
P.f. 929/2 e parte della p.f. 928/1 del
C.C. Romeno - via Europa – 38010
Romeno (TN)

LOTTO N. 3



Edificio rustico con annessi fondi in
parte con potenzialità edificatoria, in
parte agricoli, in parte boschivi
P.ed. 185 e pp.ff. 479/1, 479/2, 482,
483 del C.C. Romeno

LOTTO N. 4



Tre fondi agricoli e un fondo
boschivo - P.f. 221, 222, 234, 287/1,
1662/1, 1663 del C.C. Romeno e p.f.
734/2 del C.C. Salter Malgolo

LOTTO N. 5



Fondo agricolo
P.f. 490/2 del C.C. Ronzone I

LOTTO N. 6



Fondo edificabile
neo-formata p.f. 955/12 (parte della
p.f. 955/6) del C.C. Romeno

Tecnico incaricato: geom. Maurizio Pilati

Con studio in Cles via Trento n. 29

tel. 0463/625282 fax 0463/890406 e-mail: maurizio@s3architettura.it

SOMMARIO

INTRODUZIONE.....	5
A. ANAGRAFICHE E INCARICO.....	5
B. ANALISI PRELIMINARI FASCICOLO ESECUZIONE.....	5
C. ATTO DI PIGNORAMENTO.....	6
D. IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA.....	8
LOTTO n. 1.....	9
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	9
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.....	14
3. UBICAZIONE E CONTESTO.....	14
4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	17
5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA.....	19
6. SITUAZIONE URBANISTICA.....	36
7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI.....	37
8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	38
9. DIRITTI REALI.....	40
10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	41
11. POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA.....	41
12. VALUTAZIONE.....	42
13. PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA.....	49
LOTTO n. 2.....	50
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	50
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.....	51
3. UBICAZIONE E CONTESTO.....	52
4. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA.....	54
5. SITUAZIONE URBANISTICA.....	58
6. VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	59
7. DIRITTI REALI.....	61
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	63
9. POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA.....	63
10. VALUTAZIONE.....	63
11. PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA.....	64
LOTTO n. 3.....	65
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	65
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.....	66
3. UBICAZIONE E CONTESTO.....	67
4. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA.....	68
5. SITUAZIONE URBANISTICA.....	76
6. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI.....	78
7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	78

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	79
9. POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA.....	80
10. VALUTAZIONE.....	80
11. PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA.....	81
LOTTO n. 4.....	82
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	82
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.....	85
3. UBICAZIONE E CONTESTO.....	85
4. DESCRIZIONE DELLE UNITÀ OGGETTO DI STIMA.....	88
5. SITUAZIONE URBANISTICA.....	96
6. VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	98
7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	99
8. POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA.....	99
9. VALUTAZIONE.....	100
10. PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA.....	101
LOTTO n. 5.....	102
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	102
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.....	103
3. UBICAZIONE E CONTESTO.....	103
4. DESCRIZIONE DELLE UNITÀ OGGETTO DI STIMA.....	105
5. SITUAZIONE URBANISTICA.....	107
6. VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	108
7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	109
8. POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA.....	109
9. VALUTAZIONE.....	109
10. PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA.....	110
LOTTO n. 6.....	111
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	111
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.....	112
3. UBICAZIONE E CONTESTO.....	113
4. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA.....	115
5. SITUAZIONE URBANISTICA.....	118
6. VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	119
7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	121
8. POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA.....	121
9. VALUTAZIONE.....	121
10. PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA.....	122
CONCLUSIONI.....	123
ANNUNCIO/I PER LA PUBBLICAZIONE.....	125

La perizia si compone di n. 125 pagine e di n. 13 allegati

INTRODUZIONE

A. ANAGRAFICHE E INCARICO

ESPERTO NOMINATO	geom. Maurizio Pilati - Iscritto all'Albo dei Geometri di Trento al n. 1522 con studio in Via Trento n. 29 - 38023 Cles (TN) Tel. 0463/625282 e-mail: maurizio@s3architettura.it C.F. PLTMRZ69S08C794J - P.IVA 01687850220	
COMMITTENTE	Tribunale Civile e Penale di Trento - Esecuzioni Immobiliari G.E. dott. Stefano Aceto	
INCARICO EX. ART. 173 BIS	Nomina ad esperto dell'esecuzione con ordinanza di data 07/10/2021, giuramento ed accettazione dell'incarico il 19/11/2021, termine per il deposito della relazione in data 28/01/2022, poi prorogato al 15/05/2022.	
FINALITÀ	Le valutazioni contenute in questo rapporto potranno essere utilizzate per la formazione del prezzo base d'asta, qualora si giungesse a fissarla.	
ALTRE DATE	Sopralluogo	29 marzo 2022
	Valutazione (epoca di stima)	25 febbraio 2022
	Rapporto di valutazione	maggio 2022

B. ANALISI PRELIMINARI FASCICOLO ESECUZIONE

CONTROLLO COMPLETEZZA DOCUMENTI EX ART. 567, 2° COMMA	Effettuato	
SEGNALAZIONE AL GIUDICE DI DOCUMENTI MANCANTI OD INIDONEI	Nessuna	
STATO CIVILE DEL DEBITORE	Dalla verifica degli atti, si è potuto riscontrare che il debitore non ha depositato il certificato di stato civile del debitore. A seguito di interpello agli uffici competenti, come risulta dall'allegato estratto del registro degli atti di matrimonio (vedi <i>all. 1</i>), è stato rilevato che l'esecutato ***** si è unito in matrimonio in data 30/04/1988 con ***** nata il 10/01/1953. Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione di beni.	
REGIME DI GODIMENTO DEI BENI	In considerazione di quanto sopra riportato, i beni intestati all'esecutato, oggetto di pignoramento, risultano essere goduti dallo stesso in modo esclusivo.	

C. ATTO DI PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento registrato con G.N. 215 di data 02/04/2021 notificato il 22/03/2021, colpisce la proprietà dell'esecutato: ***** nato il *****, dei seguenti beni:

- C.C. Romeno P.T. 8 Il **P.ed. 185** e **pp.ff. 287/1, 479/1, 479/2, 482, 483, 1662/1, 1663** piena proprietà
- C.C. Romeno P.T. 23 Il **p.f. 928/1** comproprietà quota di 622/2000

Altri comproprietari:

***** nato il ***** a Roma - quota 689/2000

***** nata il ***** a Romeno - quota 689/2000

- C.C. Romeno P.T. 97 Il **p.f. 96/8** comproprietà quota di 5/6

Altri comproprietari:

***** nato il ***** a Romeno - quota 1/6

- C.C. Romeno P.T. 246 Il **p.m. 1, 2, 3** della **P.ed. 119** piena proprietà delle p.m. 1, 3
comproprietà quota di 5/6 della p.m. 2

Altri comproprietari della p.m. 2:

***** nato il ***** a Romeno - quota 1/6

- C.C. Romeno P.T. 793 Il **pp.ff. 955/6, 955/11** comproprietà quota di 1/2

Altri comproprietari:

***** nato il ***** a Romeno - quota 1/2

- C.C. Romeno P.T. 813 Il **pp.ff. 96/10, 221, 222, 234, 929/2, 947/5, 947/12** piena proprietà
- C.C. Romeno P.T. 817 Il **p.f. 940/3** comproprietà quota di 6/10

Altri comproprietari:

***** sede di ***** - quota 4/10

- C.C. Romeno P.T. 879 Il **p.m. 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8** della **P.ed. 287** piena proprietà
- C.C. Salter Malgolo P.T. 498 Il **p.f. 734/2** piena proprietà
- C.C. Ronzone I P.T. 296 Il **p.f. 490/2** piena proprietà
- C.C. Amblar P.T. 545 Il **pp.ff. 741/1, 741/21** comproprietà quota di 1/2

Altri comproprietari:

***** nato il ***** a Romeno - quota 1/2

- C.C. Fondo P.T. 514 Il **pp.ff. 2870, 2871** comproprietà quota di 1/2

Altri comproprietari:

***** nato il ***** a Romeno - quota 1/2

- C.C. Isera P.T. 254 Il **p.f. 307** comproprietà quota di 1/2

con la consorzialità della p.f. 626 con p.ed. 125, pp.ff. 302, 303, 304, 307, 336 parte, 625, 647 stesso C.C.

Altri comproprietari:

***** nato il ***** a Romeno - quota 1/2

- C.C. Isera P.T. 638 Il **P.ed. 84/4, 125** e **pp.ff. 302, 303, 304, 625, 647** comproprietà quota di 1/2

con la consorzialità della p.f. 626 con p.ed. 125, pp.ff. 302, 303, 304, 307, 336 parte, 625, 647 stesso C.C.

Altri comproprietari:

***** nato il ***** a Romeno - quota 1/2

Dal verbale d'udienza di data 28/02/2022 e dalla richiamata memoria di costituzione del comproprietario ***** per il tramite del proprio legale rappresentante si evidenzia che lo stato di comunione tra ***** e ***** sia cessato a seguito della definitiva conclusione della vertenza di divisione come si evince dalle quattro sentenze depositate passate in giudicato. Si evidenzia inoltre che, a seguito di tali sentenze, è stata depositata istanza di intavolazione della proprietà a favore del sig. *****, ma al momento della stesura della presente perizia l'iter di intavolazione non risultava ancora concluso. Come da precisazione del Giudice dell'esecuzione in base alla quale viene chiesto al sottoscritto di fine di evidenziare quali siano rimasti gli immobili pignorati, si riporta di seguito l'elenco dei beni di cui all'atto di pignoramento registrato con G.N. 215 di data 02/04/2021 notificato il 22/03/2021, epurato dei beni assegnati, in base alle sopra citate sentenze, al comproprietario *****:

- C.C. Romeno P.T. 8 II **P.ed. 185** e **pp.ff. 287/1, 479/1, 479/2, 482, 483, 1662/1, 1663** **piena proprietà**
- C.C. Romeno P.T. 23 II **p.f. 928/1** **comproprietà quota di 622/2000**
Altri comproprietari:
***** nato il ***** a Roma - quota 689/2000
***** nata il ***** a Romeno - quota 689/2000
- C.C. Romeno P.T. 97 II **p.f. 96/8** **comproprietà quota di 5/6**
Altri comproprietari:
***** nato il ***** a Romeno - quota 1/6
- C.C. Romeno P.T. 246 II **p.m. 1, 2, 3 della P.ed. 119** **piena proprietà delle p.m. 1, 3**
comproprietà quota di 5/6 della p.m. 2
Altri comproprietari della p.m. 2:
***** nato il ***** a Romeno - quota 1/6
- C.C. Romeno P.T. 793 II **p.f. 955/11** **comproprietà quota di 1/2**
Altri comproprietari:
***** nato il ***** a Romeno - quota 1/2
- C.C. Romeno P.T. 793 II **neo-formata p.f. 955/12** (parte della p.f. 955/6) **piena proprietà**
- C.C. Romeno P.T. 813 II **pp.ff. 96/10, 221, 222, 234, 929/2, 947/5, 947/12** **piena proprietà**
- C.C. Romeno P.T. 817 II **p.f. 940/3** **comproprietà quota di 6/10**
Altri comproprietari:
***** sede di ***** - quota 4/10
- C.C. Romeno P.T. 879 II **p.m. 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8 della P.ed. 287** **piena proprietà**
- C.C. Salter Malgolo P.T. 498 II **p.f. 734/2** **piena proprietà**
- C.C. Ronzone I P.T. 296 II **p.f. 490/2** **piena proprietà**
- C.C. Isera P.T. 254 II **p.f. 307** **piena proprietà**
con la consorzialità della p.f. 626 con p.ed. 125, pp.ff. 302, 303, 304, 307, 336 parte, 625, 647 stesso C.C.
- C.C. Isera P.T. 638 II **P.ed. 84/4, 125 e p.f. 647** **comproprietà quota di 1/2**
con la consorzialità della p.f. 626 con p.ed. 125, pp.ff. 302, 303, 304, 307, 336 parte, 625, 647 stesso C.C.
Altri comproprietari:
***** nato il ***** a Romeno - quota 1/2
- C.C. Isera P.T. 638 II **pp.ff. 303 parte, 625** **piena proprietà**
con la consorzialità della p.f. 626 con p.ed. 125, pp.ff. 302, 303, 304, 307, 336 parte, 625, 647 stesso C.C.

D. IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA

BENI PIGNORATI OGGETTO DI PERIZIA

Valutata l'entità e la consistenza dei beni, considerato e accertato che le pp. ff. 940/3, 955/11 c.c. Romeno costituiscono delle aree di ridotte dimensioni, parte della viabilità ad uso pubblico, e che quindi il loro valore è da considerarsi nullo, si ritiene opportuno escludere tali fondi dall'insieme dei beni oggetto di stima e conseguente vendita.

In considerazione della diversa natura dei beni, la relazione si sviluppa in sezioni separate con la descrizione e la definizione del valore degli immobili raggruppati in lotti per omogeneità di caratteristiche e opportunità di vendita separata.

– **LOTTO n. 1**

C.C. Romeno P.T. 813 II **pp. ff. 947/5, 947/12;**

C.C. Romeno P.T. 879 II **p.m. 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8 della P.ed. 287;**

che identificano parte di edificio residenziale costituito da cinque alloggi incompiuti a piano terra, primo e secondo, ampio magazzino interrato, soffitta a piano terzo e andito esterno sito in via Lanzerotti Ing. Emanuele civ. 14 – 38010 Romeno (TN).

– **LOTTO n. 2**

C.C. Romeno P.T. 23 II parte della **p.f. 928/1;**

C.C. Romeno P.T. 813 II **p.f. 929/2;**

che identificano un fondo con potenzialità edificatoria sito in via Europa – 38010 Romeno (TN).

– **LOTTO n. 3**

C.C. Romeno P.T. 8 II **P.ed. 185 e pp. ff. 479/1, 479/2, 482, 483;**

che identificano un edificio rustico con annessi fondi agricoli siti nel Comune di Romeno (TN).

– **LOTTO n. 4**

C.C. Romeno P.T. 8 II **p.f. 287/1, 1662/1, 1663;**

C.C. Romeno P.T. 813 II **p.f. 221, 222, 234;**

C.C. Salter Malgolo P.T. 498 II **p.f. 734/2;**

che identificano tre fondi agricoli e un fondo boschivo siti nel Comune di Romeno (TN).

– **LOTTO n. 5**

C.C. Ronzone I P.T. 296 II **p.f. 490/2;**

che identifica un fondo agricolo sito nel Comune di Ronzone (TN).

– **LOTTO n. 6**

C.C. Romeno P.T. 793 II neo-formata **p.f. 955/12** (parte della p.f. 955/6);

che identificano un fondo con potenzialità edificatoria sito in via Europa – 38010 Romeno (TN).

LOTTO n. 1

Parte di edificio residenziale costituito da cinque alloggi incompiuti a piano terra, primo e secondo, ampio magazzino interrato, soffitta a piano terzo e andito esterno.

sito in via Lanzerotti Ing. Emanuele civ. 14 – 38010 Romeno (TN)

p.m. 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8 della P.ed. 287 e pp.ff. 947/5, 947/12 del C.C. Romeno

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

CLASSIFICAZIONE CATASTALE

In Catasto l'immobile risulta censito come riportato nelle tabelle seguenti.

Al Catasto Fondiario le particelle sono così classificate:

Comune	Particella		P.T.	Coltura	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
Romeno	E	287	879	Edificio	-	518 mq	-	-
Romeno	F	947/5	813	Prato	3	513 mq	2,25	1,19
Romeno	F	947/12	813	Strada	-	23 mq	-	-

Al Catasto Fabbricati sono censite le seguenti unità immobiliari:

Comune	Particella		Sub	PM	Categ.	Cl.	Consist.	Sup.	Rendita
Romeno	E	287	1	1	F/4	-	-	-	-
Romeno	E	287	2	2	F/4	-	-	-	-
Romeno	E	287	3	3	F/4	-	-	-	-
Romeno	E	287	4	4	F/4	-	-	-	-
Romeno	E	287	5	5	F/4	-	-	-	-
Romeno	E	287	7	7	F/4	-	-	-	-
Romeno	E	287	8	8	C/2	2	235 mq	283 mq	364,10

In allegato copia della visura (all. 4, 5, 6)

DESCRIZIONE TAVOLARE

Gli immobili sono allibrati in P.T. 879 del mandamento di Romeno con proprietà iscritta a nome dell'esecutato per l'intero (quota 1/1).

P.M. 1: pianoterra: soggiorno-cucina, due stanze, bagno, disimpegno;

P.M. 2: pianoterra: soggiorno-cucina, due stanze, bagno, disimpegno;

P.M. 3: primo piano: soggiorno-cucina, bagno, due stanze, disimpegno, due balconi;

P.M. 4: primo piano: soggiorno-cucina, bagno, due stanze, disimpegno, due balconi;

P.M. 5: secondo piano: soggiorno-cucina, bagno, due stanze, disimpegno, due balconi;

P.M. 7: a piano terra: cortile, undici lucernari;

a secondo piano: scala e vano scala da secondo piano a piano sottotetto;

a piano sottotetto: soffitta;

a pianta tetto: quattro parti di tetto, lucernario;

P.M. 8: a piano interrato: intercapedine, scala e vano scala da piano interrato a piano terra, locale caldaia, cinque garage, andito, spazio manovra;

Parti comuni: fra le porz.:

1,2,3,4,5,6,7: piano terra: atrio;

3,4,5,6,7: scale e vano scale dal piano terra al primo piano;

5,6,7: scale e vano scale dal primo piano al secondo piano;

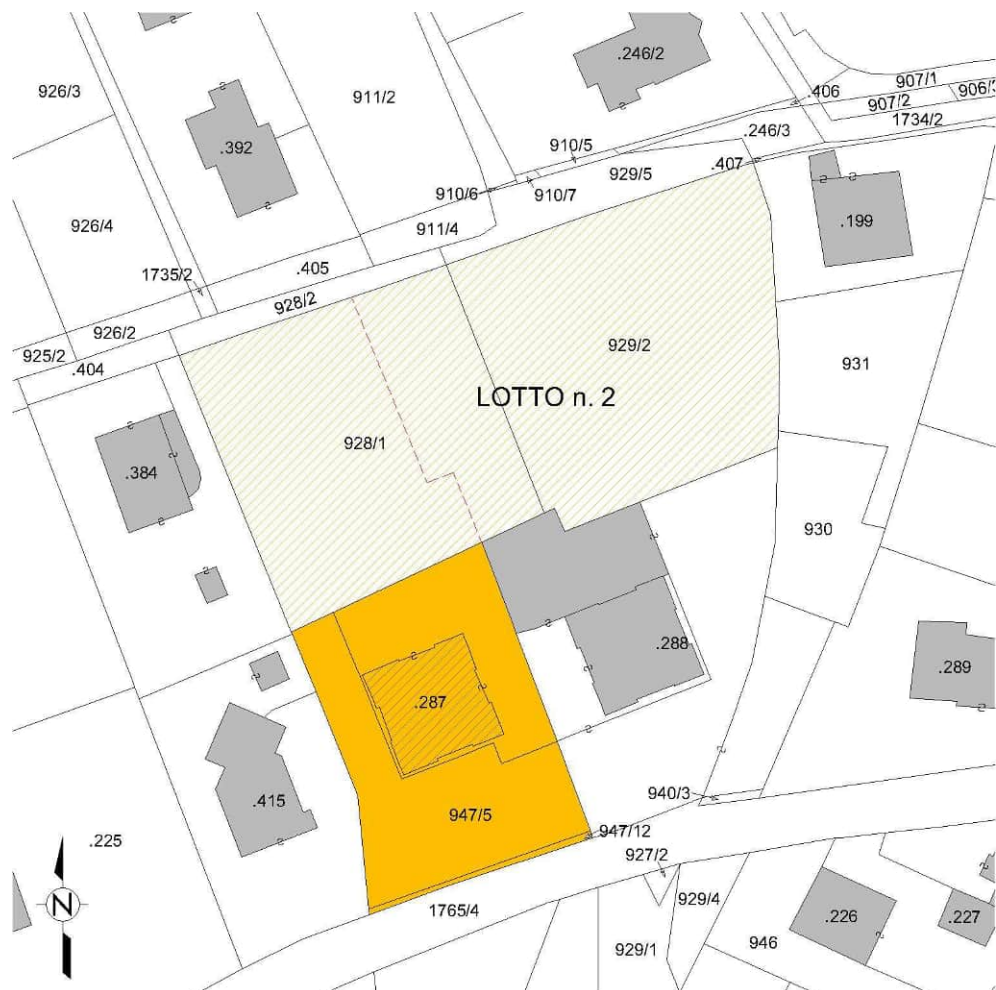
I contenuti dei fogli A₁ – A₂ – B – C del libro maestro si possono riscontrare dettagliatamente negli estratti tavolari allegati a cui si rinvia per una corretta certificazione di: proprietà, servitù attive e passive ed aggravii (*all. 2*).

COERENZE

Con riferimento alla mappa catastale di seguito riportata gli immobili in oggetto confinano:

- a nord-ovest con la p.f. 928/1 fondo edificabile oggetto della presente Perizia;
- a nord-est con l'andito dell'edificio residenziale p.ed. 288 di proprietà di terzi il cui interrato risulta in aderenza con quello dell'edificio in oggetto;
- a sud-est con la viabilità pubblica p.f. 1765/4 denominata via Lanzerotti Ing. Emanuele;
- a sud-ovest con l'andito dell'edificio residenziale p.ed. 415 di proprietà di terzi.

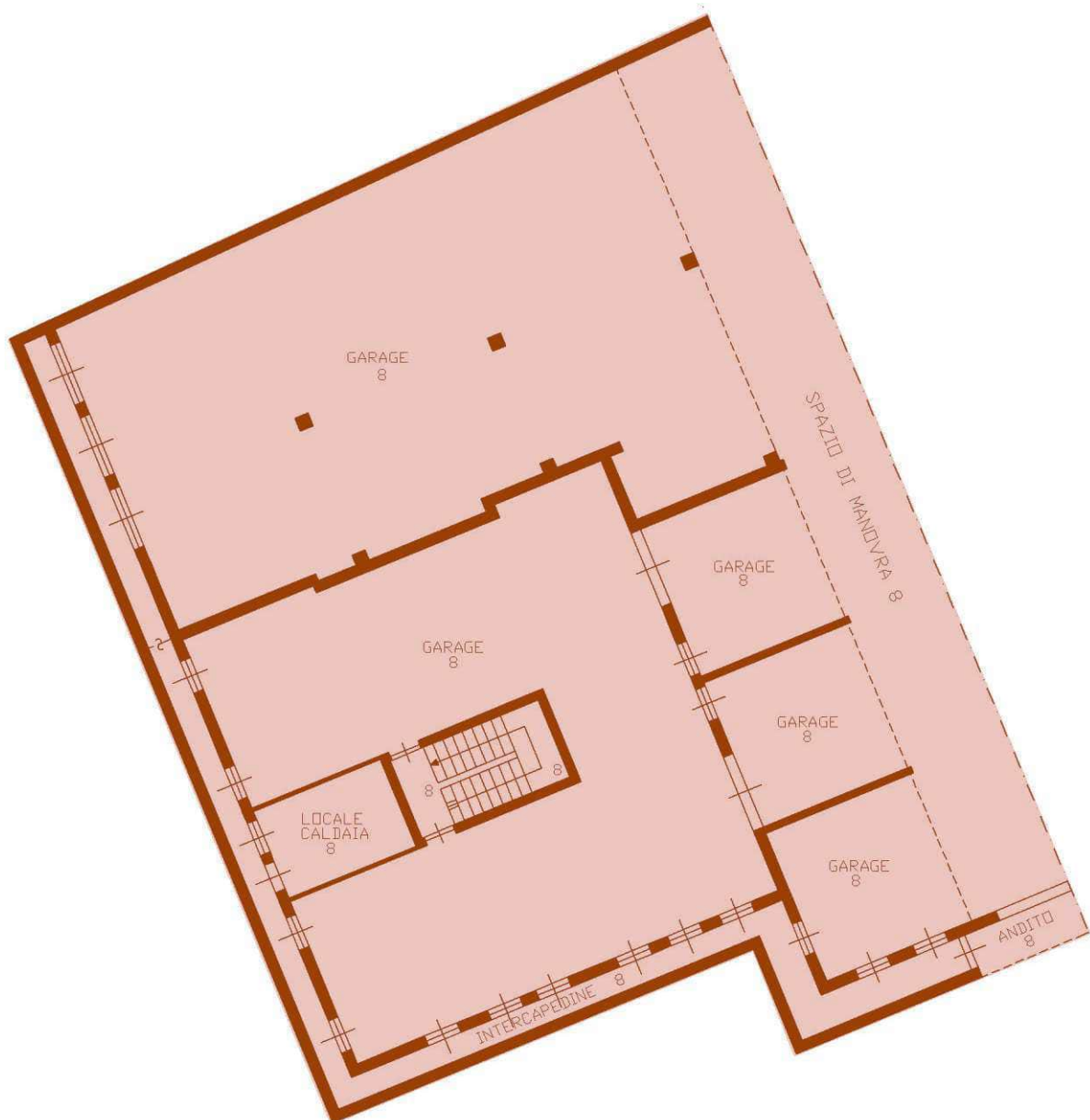
Estratto mappa c.c. Romeno - scala 1:1000



**PLANIMETRIA
TAVOLARE**

Con riferimento alla planimetria di divisione in porzioni materiali (*all. 3*), la porzione di fabbricato oggetto di stima confina con altre unità immobiliari, come desumibile dall'estratto della planimetria tavolare di seguito riportata sulla quale è stato evidenziato in arancione la proprietà dell'esecutato e in giallo le parti in comune con le altre porzioni materiali.

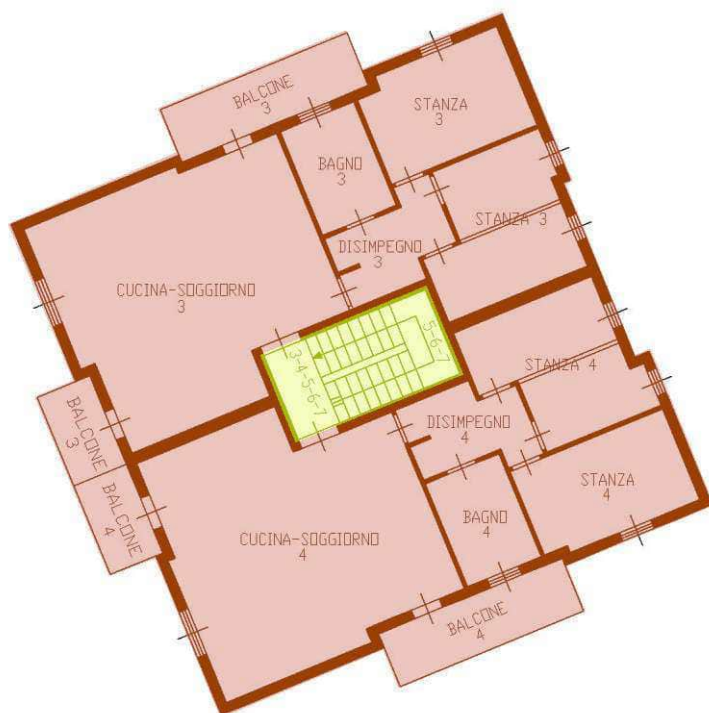
P.ed. 287 in C.C. Romeno - Pianta Piano Interrato – Scala 1:200



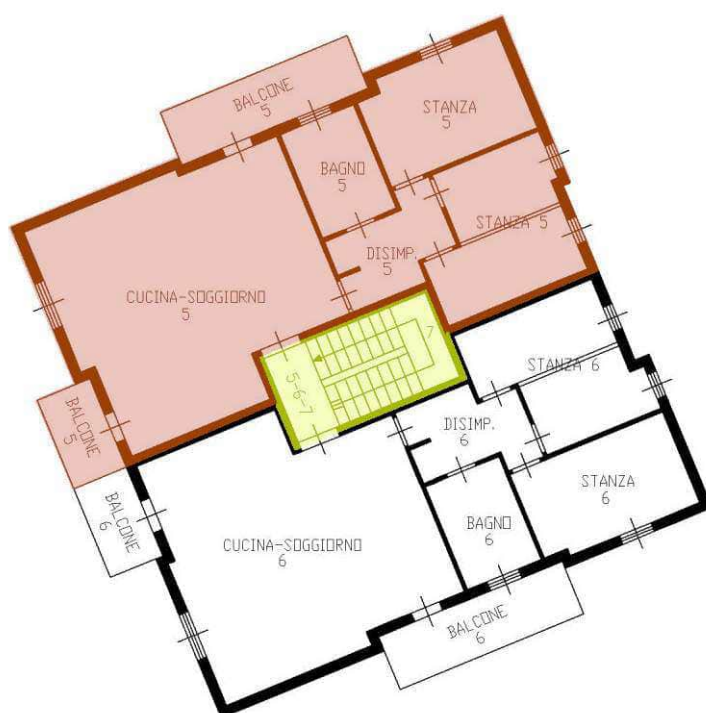
P.ed. 287 in C.C. Romeno - Pianta Piano Terra – Scala 1:200



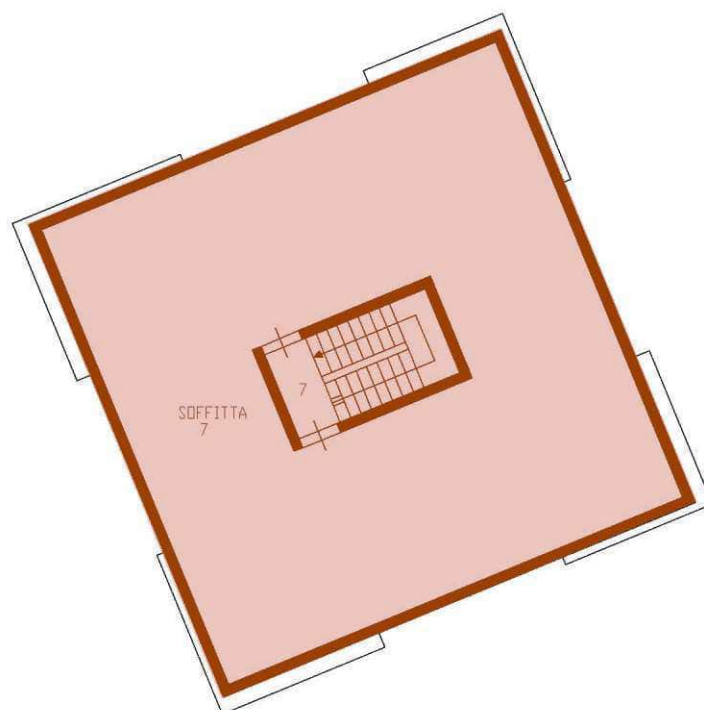
P.ed. 287 in C.C. Romeno - Pianta Piano Primo – Scala 1:200



Pianta Piano Secondo – Scala 1:200



P.ed. 287 in C.C. Romeno - Pianta Piano Terzo-sottotetto – Scala 1:200



2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.

PROPRIETÀ TAVOLARE ATTUALE E TITOLO DI PROVENIENZA

La proprietà della p.m. 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8 della P.ed. 287 c.c. Romeno è iscritta presso il Libro fondiario a nome di:

***** , ***** nato il ***** a Romeno **quota 1/1**
con Contratto d.d. 08/06/2005 iscritto il 09/06/2005 - G.N. 473.

Le proprietà delle Pp.ff. 947/5, 947/12 c.c. Romeno sono iscritte presso il Libro fondiario a nome di:

***** , ***** nato il ***** a Romeno **quota 1/1**
con Atto di divisione d.d. 17/06/1981 iscritto il 19/06/1981 - G.N. 510.

I contenuti dei fogli B del libro maestro si possono riscontrare dettagliatamente negli estratti tavolari allegati a cui si rinvia per una corretta certificazione di proprietà e titoli di provenienza (*all. 2*).

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo gli immobili in oggetto risultavano liberi.

CONTRATTI IN CORSO

L'esecutato riferisce che non ci sono contratti di locazione in corso.
Da interpello all'Agenzia delle Entrate non risultano contratti in essere (vedi *all. 8*).

MODALITÀ DI ACCESSO

Raccomandata per informazione del sopralluogo inviata il 28/02/2022.
Accesso ai beni avvenuto con l'esecutato.

DATA DEL SOPRALLUOGO

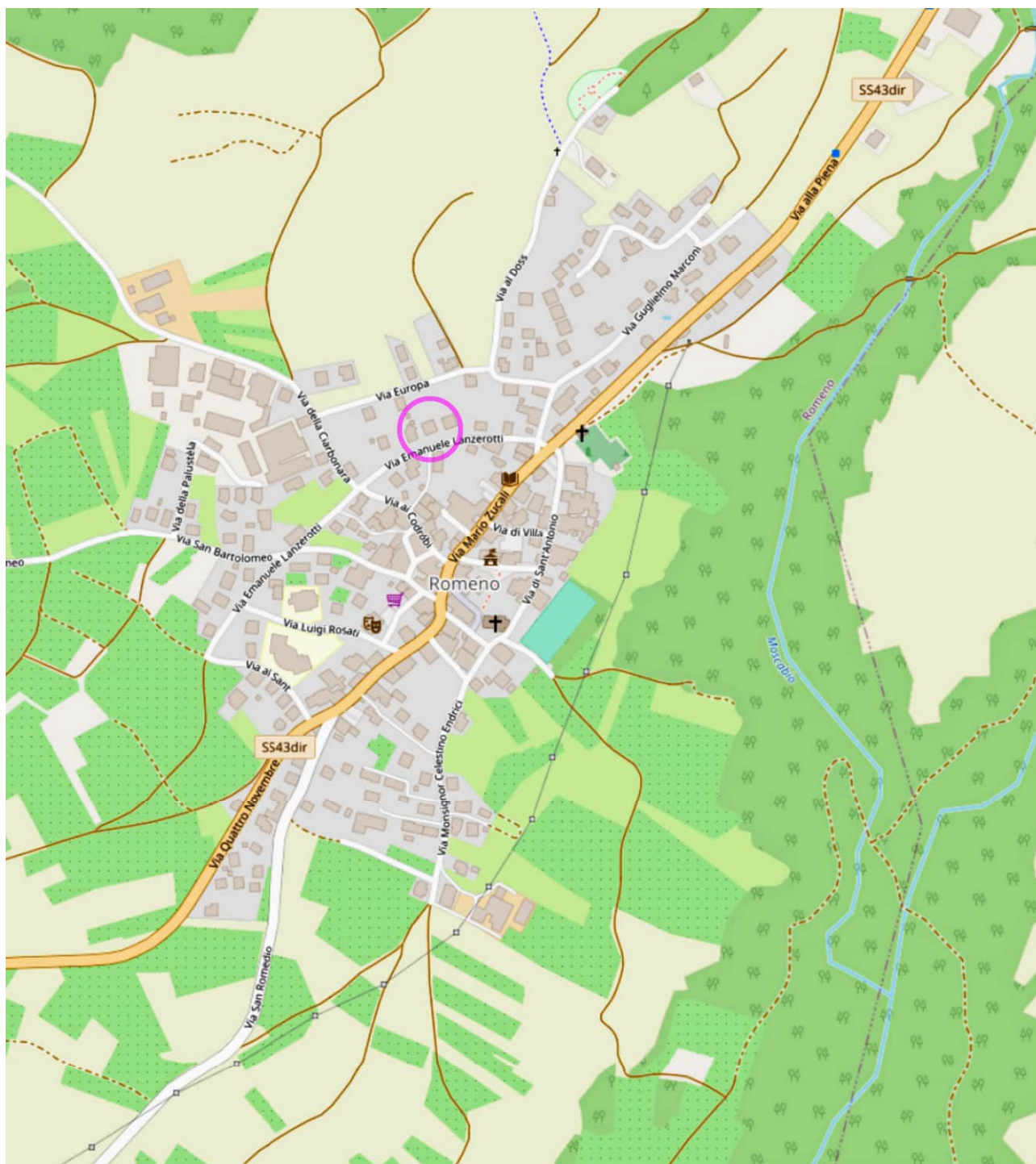
29 marzo 2022.

3. UBICAZIONE E CONTESTO

UBICAZIONE

Romeno è un comune di circa 1400 abitanti situato a nord di Trento, al limite meridionale dell'Alta Anaunia in Val di Non, a non molta distanza dal Lago di Santa Giustina e dal passo della Mendola. Confina con Sarnonico, Cavareno, Amblar, Don, Coredo, Sanzeno e Dambel. È attraversato dalla strada statale n. 43 diramazione della Val di Non. Il casello autostradale di San Michele all'Adige-Mezzocorona, a 30 km, immette sulla A22 Brennero-Modena. La più vicina stazione ferroviaria è a 9 km e appartiene alla linea Trento-Mezzana. Appartiene alla Comunità montana "Comprensorio Valle di Non" e gravita su Cles.
L'immobile in oggetto si trova a nord dell'abitato a non molta distanza dal centro storico.

Cartografia generale della zona di ubicazione del lotto



Ortofoto della zona di ubicazione del lotto



ACCESSO

All'immobile si accede dalla strada pubblica denominata via Lanzerotti Ing. Emanuele, transitando sulle p.f. 947/5 e 947/12. La rampa di accesso ai garage di piano interrato insiste in parte sulle p.f. 947/5 e 947/12 e in parte sull'andito della limitrofa p.ed. 288.

**CARATTERISTICHE
ZONA**

L'abitato è collocato a 962 m di altitudine su un soleggiato altopiano, esso è costituito di case in prevalenza massicce, in cui architettura antica e moderna si fondono armonicamente. È immerso in una cornice di prati e meleti e più in lontananza dai boschi, centro di attività artigianali e agricole. Il territorio comunale mostra variazioni altimetriche non molto accentuate.

Il fabbricato in oggetto si inserisce in una zona di recente espansione un edificato rurale, di tipo residenziale, risalente agli anni '70/'80, in gran parte in buono stato di conservazione. Il traffico presente sulle vie di accesso è abbastanza limitato. A breve distanza si trova la piazza principale, la chiesa, il municipio comunale e i parcheggi pubblici.

SERVIZI DELLA ZONA La rete commerciale è sufficiente mentre quella dei servizi può essere definita di buon livello. È presente il servizio bancario mentre mancano strutture sociali, culturali, sportive e sanitarie; sono presenti le scuole materne ed elementari mentre mancano quelle per l'istruzione secondaria, tanto di primo quanto di secondo grado. Le strutture ricettive, perlopiù alberghiere e per la ristorazione, testimoniano la presenza di un'offerta turistica in costante aumento. La scuola secondaria di primo e di secondo grado si trovano a Borgo d'Anaunia nella frazione di Fondo che dista circa 6 km. Altri servizi come l'ospedale, altre scuole secondarie di secondo grado, ecc. sono invece ubicati a Cles che dista circa 15 km.

4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

FABBRICATO Edificio isolato, disposto su cinque livelli, il primo completamente interrato, l'ultimo ricavato nel sottotetto. L'immobile risulta non ultimato, infatti sono stati ultimati i lavori relativi al piano interrato, il vano scala comune e le facciate esterne, mentre non sono stati realizzati i divisori interni e tutto quanto ne consegue (impianti, massetti, pavimenti, ecc.). A piano interrato, il tunnel di manovra, la cui superficie insiste equamente sulle p.ed. 287 e 288, dà accesso ad un'ampia superficie destinata a garage o magazzino. I livelli superiori, collegati da un vano scala che parte dal piano interrato, sono predisposti per ospitare due alloggi residenziali per piano. Complessivamente l'immobile è stato progettato per ospitare 6 appartamenti e uno spazio a soffitta nel sottotetto. Il lotto oggetto di stima comprende l'intero edificio ad esclusione di un alloggio a secondo piano.

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO Il fabbricato è stato realizzato negli anni 1982/87. In virtù dell'esame visivo operato dallo scrivente, si può ritenere che il fabbricato, dal punto di vista delle strutture portanti e della copertura, si presenta in buono stato di conservazione, mentre le finiture esterne risentono del degrado dovuto alla vetustà e all'inutilizzo.

CARATTERISTICHE STRUTTURALI

SOLAI Solai in laterocemento.

STRUTTURE VERTICALI Murature portanti del piano interrato in calcestruzzo armato, murature portanti degli altri piani in laterizio.

COPERTURA Tetto a falde, con struttura principale e secondaria in legno.

FOTO DEGLI ESTERNI

Foto n° 1: Vista sud-est e nord-est.

Accesso all'alloggio P.M. 2

Scala di accesso e andito
comune tra le P.M. 2 e 3



Foto n° 2: Vista sud-ovest.

Alloggio P.ed. 68/1 P.M. 2

Terrazza P.ed. 68/2 P.M. 2

Locali di piano terra P.ed.
68/1 P.M. 1 e P.ed. 68/2
P.M. 1

Cancello di accesso alla p.f.
81



Foto n° 3: Vista nord-ovest.



5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA

POSIZIONE

Gli immobili oggetto di stima sono così ubicati:

A piano interrato occupano l'intera superficie e sono costituiti dalla P.M. 8 della P.ed. 287; a piano terra occupano l'intera superficie ad esclusione del vano scala comune e sono costituiti dalle P.M. 1, 2, 7 della P.ed. 287; a piano primo occupano l'intera superficie ad esclusione del vano scala comune e sono costituiti dalle P.M. 3, 4 della P.ed. 287; a piano secondo occupano circa metà della superficie oltre al vano scala comune e sono costituiti dalla P.M. 5 della P.ed. 287; a piano terzo occupano l'intera superficie e sono costituiti dalla P.M. 7 della P.ed. 287.

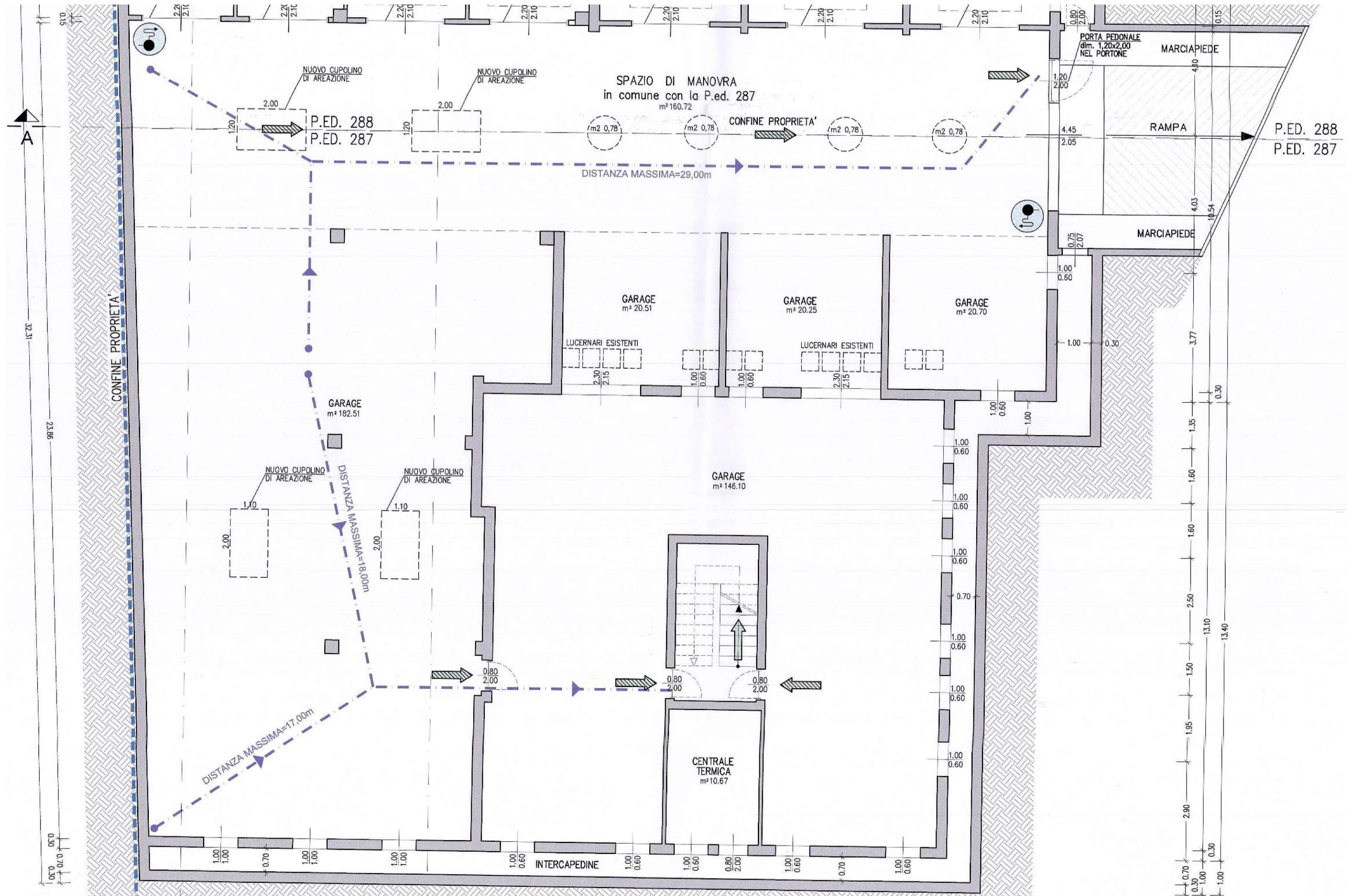
COMPOSIZIONE

L'immobile ha esposizione su tutti i lati. A piano interrato è costituito da un ampio spazio destinato a magazzino diviso da alcune partizioni con la presenza nella zona centrale del vano scala e del locale caldaia.

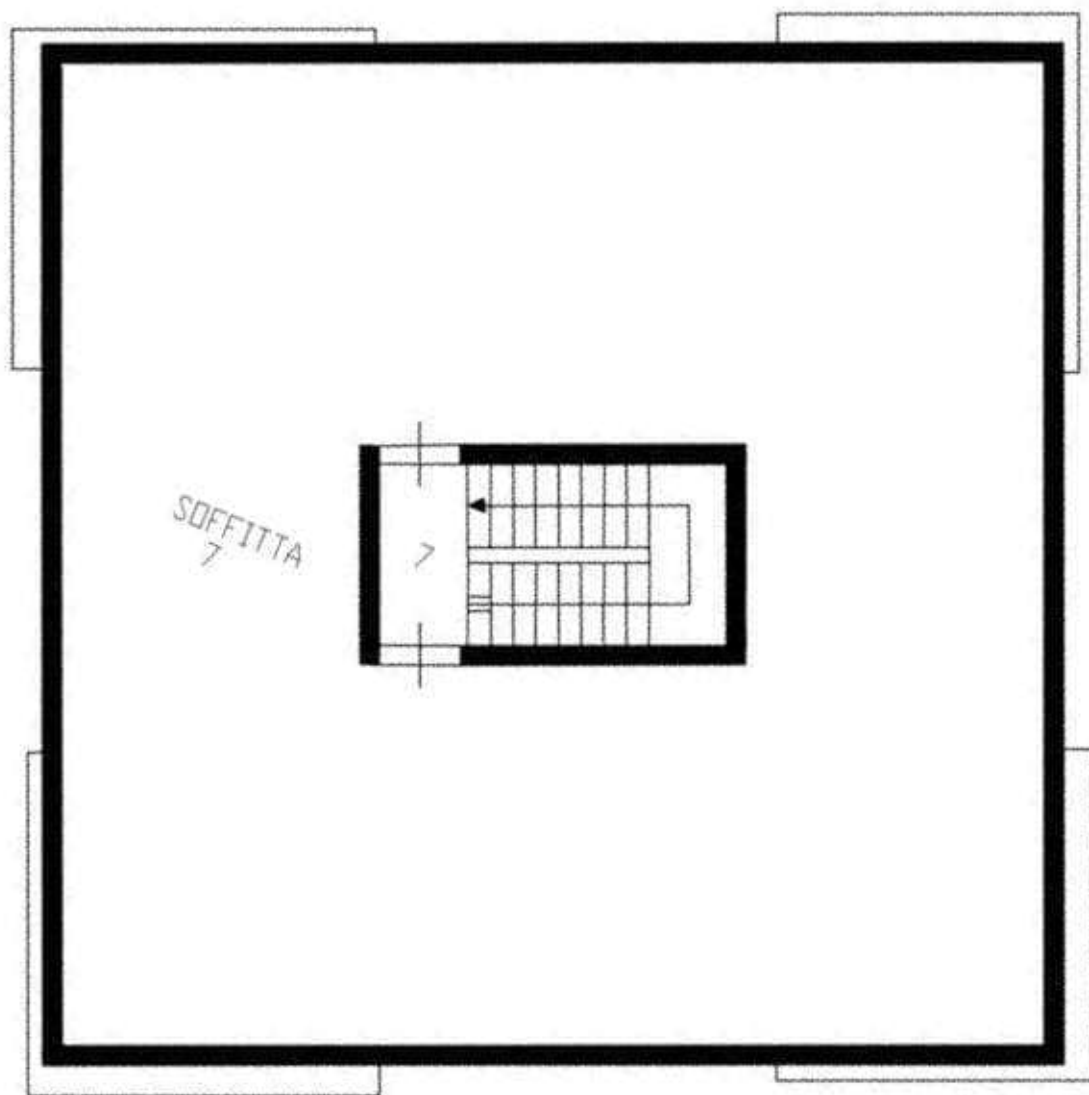
A piano terra, primo e secondo, il volume edilizio è stato predisposto per la realizzazione di due alloggi per piano dei quali solo uno posto a secondo piano risulta escluso dalla presente perizia, in quanto di altra proprietà. Il terzo piano è destinato a soffitta ed attualmente è diviso in due spazi.

L'altezza dei locali a piano interrato è pari a 2,50 metri, mentre quella dei livelli superiori misurata al grezzo è di 2,75 metri. Il sottotetto presenta invece un'altezza minima, riferita sempre al solaio grezzo, in corrispondenza delle murature perimetrali di 1,75 metri e un'altezza massima al colmo di 4,40 metri.

Completa la dotazione dell'immobile l'andito esterno costituito dalla P.M. 7 della P.ed. 287 e dalle P.f. 947/5 e 947/12.



Pianta Piano Terzo – Planimetria tavolare – Scala 1:100



CONSISTENZA

Si riportano di seguito le consistenza dell'immobile, con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo. In particolare si riportano le superfici degli immobili individuate con i seguenti tipi di misura:

- SEL, Superficie Esterna Lorda;
- SIN, Superficie Interna Netta;

Ai fini della stima del valore di mercato si riporta inoltre la superficie convenzionale calcolata mediante l'adozione del criterio denominato *Sistema Italiano di Misurazione (SIM)*, ottenuta utilizzando rapporti mercantili validi per l'intero territorio nazionale, ma anche utilizzando rapporti mercantili specifici in funzione delle caratteristiche del bene.

Descrizione	SEL (mq)	SIN (mq)	Superficie convenzionale (SIM)		
			Sup. lorda (mq)	Coeff.	Sup. conv. (mq)
Andito P.f. 947/5			513,0	0,09	46,2
Andito P.f. 947/12			23,0	0,09	2,1
Andito P.ed. 879 P.M. 7			357,0	0,09	32,1
Locali a piano interrato P.M. 8	448,0	400,7	448,0	0,4	179,2
Scale comuni a PT (quota parte)			18,4	0,35	6,4
Superficie a PT con destinazione abitativa P.M. 1-2	167,3	150,0	167,3	1	167,3
Scale comuni a P1 (quota parte)			10,2	0,35	3,6
Superficie a P1 con destinazione abitativa P.M. 3-4	176,6	158,1	176,6	1	176,6
Poggioli a P1 P.M. 3-4			21,8	0,3	6,5
Scale comuni a P2 (quota parte)			8,5	0,35	3,0
Superficie a P2 con destinazione abitativa P.M. 5	88,8	79,5	88,8	1	88,8
Poggioli a P2 P.M. 5			10,9	0,3	3,3
Scale esclusive a P3 P.M. 7			12,7	0,35	4,4
Superficie a P3 con destinazione soffitta P.M. 7	189,3	160,5	189,3	0,25	47,3
TOTALI	1070,0	948,8	766,8		

Le superfici sopra esposte sono state ricavate da planimetrie tavolari o catastali o/e da elaborati grafici allegati ad atti concessori depositati in Comune e legittimamente assunti e controllate a campione sul posto.

CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE

PAVIMENTI	A piano interrato: in calcestruzzo con finitura al quarzo. A piano terra, primo, secondo e terzo: assenti. Scale e pianerottoli: in piastre di granito, alzate in legno.
PARETI	A piano interrato: murature in calcestruzzo a vista, altre murature con intonaco a civile. A piano terra, primo, secondo e terzo: con intonaco a civile. Scale e pianerottoli: con intonaco a civile e idropittura.
SERRAMENTI ESTERNI	A piano interrato: portone in pvc di tipo sezionale, fori su intercapedine in parte in metallo con vetro semplice, in parte assenti. A piano terra, primo, secondo: in legno con vetrocamera.
SERRAMENTI INTERNI	A piano interrato: assenti. A piano terra, primo, secondo e terzo: porte di primo ingresso in legno.
SERVIZI IGIENICI	Assenti.
RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA	Assente. Sono presenti le colonne montanti per acqua sanitaria e riscaldamento dal locale caldaia alle cassette di derivazione poste nel vano scala su ogni piano.
ALTRA IMPIANTISTICA	Impianto elettrico sottotraccia nel vano scala. Negli spazi destinati alla residenza sono presenti tubi passacavi, scatole di derivazione e portafrutti nelle pareti perimetrali e di separazione.
IDONEITÀ DEI LOCALI	L'unità non è idonea in quanto incompleta.
LOCALI ACCESSORI	Assenti.
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	Classe non definita.
STATO DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ	Quanto internamente presente risale all'epoca di realizzazione negli anni 1982/87. Le finiture interne risentono del degrado dovuto alla vetustà e all'inutilizzo, lo stato di conservazione è da ritenersi appena sufficiente.

FOTO DEGLI INTERNI

Foto n° 4: Piano interrato: tunnel di accesso situato per metà ciascuno sulle p.ed. 287 e 288 c.c. Romeno.



Foto n° 5: Piano interrato: spazio destinato a garage (P.M. 8).



Foto n° 6: Piano interrato: spazio destinato a garage (P.M. 8).



Foto n° 7: Piano interrato: spazio destinato a garage (P.M. 8).



Foto n° 8: Piano terra: vano scala comune.



Foto n° 9: Piano terra: spazio nord-ovest destinato ad alloggio (P.M. 1).



Foto n° 10: Piano terra: spazio nord-ovest destinato ad alloggio (P.M. 1).



Foto n° 11: Piano terra: spazio sud-est destinato ad alloggio (P.M. 2).



Foto n° 12: Piano terra: spazio sud-est destinato ad alloggio (P.M. 2).



Foto n° 13: Piano primo: spazio nord-ovest destinato ad alloggio (P.M. 3).



Foto n° 14: Piano primo: spazio nord-ovest destinato ad alloggio (P.M. 3).



Foto n° 15: Piano primo: spazio sud-est destinato ad alloggio (P.M. 4).



Foto n° 16: Piano primo: spazio sud-est destinato ad alloggio (P.M. 4).



Foto n° 17: Piano secondo: spazio nord-ovest destinato ad alloggio (P.M. 5).



Foto n° 18: Piano secondo: spazio nord-ovest destinato ad alloggio (P.M. 5).



Foto n° 19: Piano terzo: vano scala esclusivo (P.M. 7).

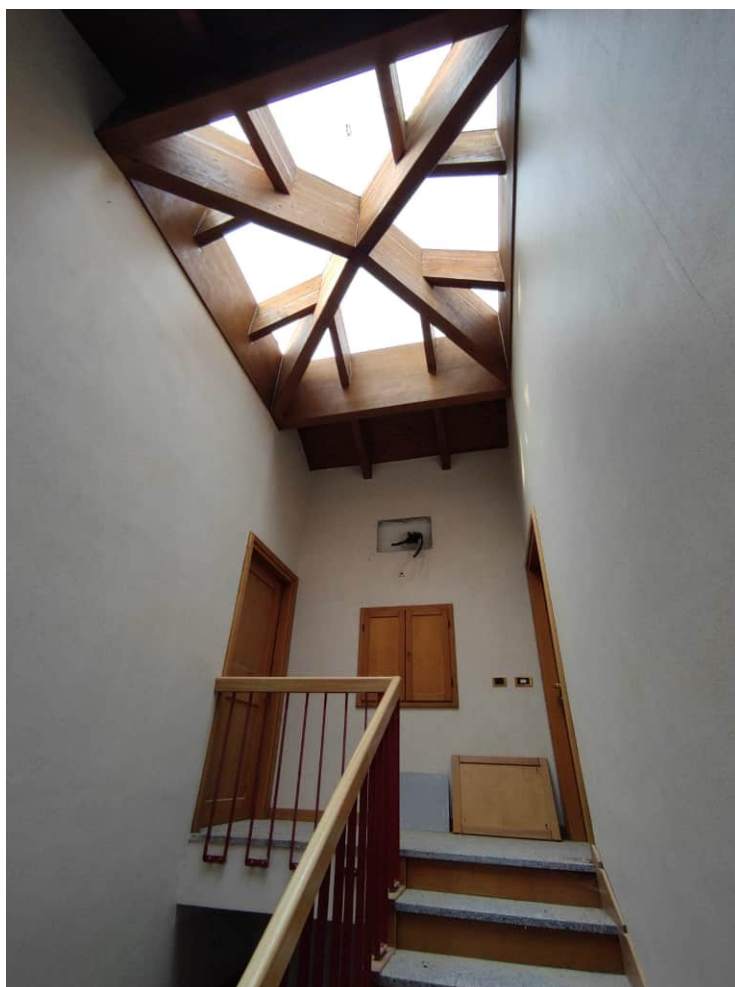


Foto n° 20: Piano terzo: spazio nord-ovest destinato a soffitta (P.M. 7).



Foto n° 21: Piano terzo: spazio sud-est destinato a soffitta (P.M. 7).



PRATICHE EDILIZIE	Dall'elenco rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale, relativamente all'edificio in oggetto, risultano rilasciati o depositati i seguenti titoli edilizi (<i>all. 7</i>): – Concessione edilizia n. 50/1981 del 29/12/1981 a nome di ***** e ***** con oggetto: “Costruzione casa di abitazione - opere fuori terra”. – Concessione edilizia n. 40/1984 del 19/12/1984 a nome di ***** con oggetto: “Costruzione casa di civile abitazione in sanatoria”. – Concessione edilizia n. 23/1985 del 16/10/1985 a nome di ***** e ***** con oggetto: “Variante (Sanatoria) Costruzione casa di abitazione”. – Concessione edilizia n. 9/1987 del 08/04/1987 a nome di ***** con oggetto: “Variante al piano interrato”. – Concessione edilizia n. 26/2012 del 28/05/2012 a nome di ***** e ***** con oggetto: “Realizzazione locali interrati”.
AGIBILITÀ	Il certificato di agibilità non è stato rilasciato.

7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

REGOLARITÀ EDILIZIA	Gli accertamenti, eseguiti raffrontando lo stato di fatto con la documentazione reperita come sopra descritto, non hanno evidenziato irregolarità per quanto fin'ora realizzato. Il raffronto è stato effettuato visivamente, nonché rilevando a campione e ove ritenuto opportuno alcune delle misure più significative. I titoli edilizi rilasciati a favore della p.ed. in oggetto risultano scaduti.
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	Nessuno.
CONFORMITÀ IMPIANTI	Le dichiarazioni di conformità non si sono reperite. L'aggiudicatario dovrà dispensare la parte venditrice dall'obbligo di garantire la conformità alla normativa vigente degli impianti che corredano l'immobile in oggetto e dall'obbligo di consegna delle relative dichiarazioni di conformità.
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	L'immobile è privo di idoneo impianto termico, quindi, allo stato attuale, non necessita della certificazione energetica.
CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI	Dal raffronto effettuato in sede di sopralluogo non sono emerse difformità tra lo stato di fatto, le planimetrie catastali depositate presso gli Uffici Catastali e il progetto approvato.
CONFORMITÀ TAVOLARE	Gli accertamenti eseguiti hanno evidenziato delle difformità tra lo stato di fatto e la planimetria di divisione in porzioni materiali. Per la presentazione dell'aggiornamento della planimetria di divisione in porzioni materiali si prevede un costo comprensivo di prestazione tecnica e oneri fiscali pari a € 1.050,00

ONERI CONDOMINIALI L'edificio non costituisce condominio.
PREGRESSI

8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

LIMITAZIONI D'USO Dal foglio C degli aggravi del Libro maestro, sono emerse le seguenti iscrizioni riguardanti la limitazione d'uso dei beni in oggetto:

14/12/1987 - G.N. 994/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

passo a piedi da esercitarsi a carico di una striscia, a' sensi del contratto ed allegata planimetria

a carico p.f. 947/5

a favore p.ed. 287 P.M. 6

11/09/1989 - G.N. 822/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

passo a piedi da esercitarsi a' sensi del documento e come individuato nell'allegata planimetria

a carico p.f. 947/5

a favore p.ed. 287 P.M. 2

08/04/2013 - G.N. 310/17 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

a carico dello spazio di manovra e andito a piano interrato

- tollerare il passaggio interrato di tubazioni per i sottoservizi ai sensi del documento e come indicato nella planimetria dd. 21.02.2013 (*all. 12*);

- passo e ripasso a piedi e con ogni mezzo compatibile con le dimensioni e portata dei fondi serventi ai sensi del documento e come indicato nella planimetria dd. 22.02.2013 (*all. 12*)

a carico p.ed. 287 P.M. 8

a favore p.ed. 288 P.M. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22

08/04/2013 - G.N. 310/18 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

- tollerare il passaggio interrato di tubazioni per i sottoservizi ai sensi del documento e come indicato nella planimetria dd. 21.02.2013 (*all. 12*);

- passo e ripasso a piedi e con ogni mezzo compatibile con le dimensioni e portata dei fondi serventi ai sensi del documento e come indicato nella planimetria dd. 22.02.2013 (*all. 12*)

a carico p.f. 947/5, p.f. 947/12

a favore p.ed. 288 P.M. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22

08/04/2013 - G.N. 310/19 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

a carico dell'andito a piano interrato, passo e ripasso a piedi ai sensi del documento e come indicato nella planimetria dd. 22.02.2013 (*all. 12*)

a carico p.ed. 287 P.M. 8

a favore p.ed. 288 P.M. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22

08/04/2013 - G.N. 310/20 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

passo e ripasso a piedi ai sensi del documento e come indicato nella planimetria dd. 22.02.2013 (*all. 12*)

a carico p.f. 947/5, p.f. 947/12

a favore p.ed. 288 P.M. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22

Si riportano inoltre le seguenti servitù che si propone di costituire, finalizzate alla divisione in natura tra i comproprietari e alla separazione della quota intestata all'esecutato inerente la p.f. 928/1 c.c. Romeno e finalizzate alla vendita del Lotto n. 2:

DIRITTO DI SERVITÙ (vedi all. 13)

Passo e ripasso a piedi e con ogni mezzo compatibile con le dimensioni e portata dei fondi serventi,

a carico degli enti "spazio di manovra" e "andito" a piano interrato, facenti parte della p.m. 8 della P.ed. 287 C.C. Romeno, e di parte delle pp.ff. 947/5 e 947/12 C.C. Romeno

a favore pp.ff. 928/1 e 929/2 C.C. Romeno

DIRITTO DI SERVITÙ (vedi all. 13)

Tollerare la demolizione del muro perimetrale dell'ente "spazio di manovra", a piano interrato, facente parte della p.m. 8 della P.ed. 287 C.C. Romeno, dalla pavimentazione all'intradosso del solaio di copertura,

a carico p.m. 8 della P.ed. 287 C.C. Romeno

a favore p.f. 928/1 C.C. Romeno

DIRITTO DI SERVITÙ (vedi all. 13)

Tollerare la costruzione di edifici interrati in aderenza al confine tra le pp.ff. 928/1 e 929/2 C.C. Romeno, sotto il profilo altimetrico in continuità alla parte interrata della P.ed. 288 C.C. Romeno,

a carico parte della p.f. 928/1 C.C. Romeno

a favore p.f. 929/2 C.C. Romeno

DIRITTO DI SERVITÙ (vedi all. 13)

Tollerare la costruzione di edifici interrati in aderenza al confine tra le pp.ff. 928/1 e 929/2 C.C. Romeno, sotto il profilo altimetrico in continuità alla parte interrata della P.ed. 287 C.C. Romeno,

a carico parte della p.f. 929/2 C.C. Romeno

a favore p.f. 928/1 C.C. Romeno

DIRITTO DI SERVITÙ (vedi all. 13)

Tollerare la costruzione di edifici interrati in aderenza alla P.ed. 287 C.C. Romeno, sotto il profilo altimetrico in continuità alla parte interrata della P.ed. 287 C.C. Romeno,

a carico parte delle pp.mm. 7 e 8 della P.ed. 287 C.C. Romeno

a favore p.f. 928/1 C.C. Romeno

DIRITTO DI SERVITÙ (vedi all. 13)

Tollerare il passaggio interrato di tubazioni per i sottoservizi,

a carico parte della p.f. 929/2 C.C. Romeno

a favore p.f. 928/1 C.C. Romeno

CHE SI ESTINGUONO CON LA PROCEDURA

IPOTECHE

13/07/2011 - G.N. 590 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA

interessi 3,5%

importo complessivo di cui Euro 1.300.000,00 di capitale, interessi, ed interessi di mora come da articolo 2 del contratto, spese ed accessori.

a carico p.ed. 287 P.M. 1, P.M. 2, P.M. 3, P.M. 4, P.M. 5, P.M. 7, P.M. 8, p.f. 947/5

Atto d.d. 29/06/2011

EUR 1.950.000,00

30/12/2014 - G.N. 1087 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA

quote gravate per quanto attiene la p.f. 940/3 quota di 6/10 *****
***** nato/nata il ***** a Romeno (G.N.
577/1 - 1980)

per l'importo di Euro 29.011,86 in linea capitale, oltre ad interessi legali dal
giorno 27.01.2012 ad oggi pari ad Euro 1.680,00 ed oltre interessi legali
maturandi dal giorno 23.12.2014 fino al saldo

a carico p.ed. 287 P.M. 1, P.M. 3, P.M. 4, P.M. 5, P.M. 7, P.M. 8, p.f. 947/5,
p.f. 947/12

Sentenza d.d. 19/09/2014

importo massimo EUR 34.000,00

13/02/2015 - G.N. 115 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA

importo complessivo, di cui Euro 220.000,00 di capitale, Euro 32.340,00 per un
triennio di interessi al tasso moratorio del 4,90%, ed Euro 77.660,00 per spese
ed accessori

a carico p.ed. 287 P.M. 1, P.M. 2, P.M. 3, P.M. 4, P.M. 5, P.M. 7, P.M. 8, p.f.
947/5

Atto d.d. 29/06/2011, Atto d.d. 09/02/2015

EUR 330.000,00

PIGNORAMENTI

02/04/2021 - G.N. 215 ANNOTAZIONE

quote gravate per quanto attiene la p.f. 940/3 quota di 6/10 *****
***** nato/nata il ***** a Romeno (G.N.
577/1 - 1980)

atto di pignoramento immobiliare notificato il 22/03/2021 a realizzo del credito
di ***** con sede in ***** nell' importo di EURO
1.529.902,65

a carico p.ed. 287 P.M. 1, P.M. 2, P.M. 3, P.M. 4, P.M. 5, P.M. 7, P.M. 8, p.f.
947/5, p.f. 947/12

Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura degli
estratti tavolari allegati (*all. 2*).

9. DIRITTI REALI

DIRITTI REALI

Dal foglio A2 del Libro maestro, sono indicate le seguenti principali iscrizioni:

11/09/1989 - G.N. 822/1 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

passo a piedi da esercitarsi a' sensi del documento e come individuato
nell'allegata planimetria

a favore p.ed. 287 P.M. 2

a carico p.f. 947/5

08/04/2013 - G.N. 310/21 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

a carico dello spazio di manovra a piano interrato, del marciapiede e rampa di

accesso fino a pianoterra, al piano interrato, tollerare il passaggio interrato di tubazioni per i sottoservizi e come indicato nella planimetria dd. 21.02.2013 (all. 12)

a favore p.ed. 287 P.M. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8

a carico p.ed. 288 P.M. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22

08/04/2013 - G.N. 310/22 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

a carico dello spazio di manovra a piano interrato e della rampa di accesso fino a pianoterra, a piano interrato, passo e ripasso a piedi e con qualsiasi mezzo compatibile con le dimensioni e portata dei fondi serventi ai sensi del documento e come indicato nella planimetria dd. 22.02.2013 (all. 12)

a favore p.ed. 287 P.M. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8

a carico p.ed. 288 P.M. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22

08/04/2013 - G.N. 310/23 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

a carico del marciapiede fino a pianoterra, a piano interrato, passo e ripasso a piedi ai sensi del documento e come indicato nella planimetria dd. 22.02.2013 (all. 12)

a favore p.ed. 287 P.M. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8

a carico p.ed. 288 P.M. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22

Per le altre iscrizioni, ritenute non rilevanti, si rinvia alla lettura degli estratti tavolari allegati (all. 2).

10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**NOTIZIE UTILI PER IL
REGIME FISCALE**

La proprietà attuale appartiene a persona fisica. Per la disciplina IVA su atti traslativi si rimanda alla Legge 04/08/2006 n. 248 di conversione del D.L. 04/07/2006 n. 223 (Decreto Bersani) e s.m..

L'immobile ha caratteristiche tali da essere classificato come abitazione non di lusso, secondo i criteri del D.M. 02/08/1969, pubblicato sulla G.U. del 27/08/1969 n. 218.

SPESE CONDOMINIALI

Condominio non costituito.

ARREDO

L'arredamento, fatta eccezione per gli elementi fissi (lavandini, sanitari, box doccia, lavelli murati, e simili) non sono compresi nella valutazione prodotta.

Il proprietario attuale, anziché sgomberare, potrà accordarsi con il futuro acquirente per la cessione di tutti, o in parte, gli arredi.

11. POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

QUOTA PIGNORATA

L'atto di pignoramento colpisce l'intero della proprietà.

**SEPARAZIONE DELLA
QUOTA**

Non è necessario separare la quota pignorata.

12. VALUTAZIONE

ASSUNZIONI

Il rapporto riguarda l'immobile descritto nelle pagine precedenti.

Il mercato immobiliare è poco attivo.

Il tempo di esposizione degli immobili sul mercato prima di essere venduti è, mediamente, di 300/400 giorni circa; data però la particolarità dell'immobile in oggetto, il tempo di esposizione risulta difficilmente valutabile.

Fase del mercato: in leggero recupero.

Segmento di mercato:

localizzazione: comune di 1400 abitanti, zona urbana semicentrale;
tipo di contratto: compravendita;
destinazione: residenziale, terziario;
tipologia immobiliare: edificio plurifamiliare parzialmente realizzato;
forma di mercato: concorrenza monopolistica ristretta;
caratteri della domanda e dell'offerta: intermediatori, imprese e società;

PRINCIPI DI VALUTAZIONE

Stima al tempo presente.

Scopo esplicito: vendita all'asta degli immobili a seguito procedura immobiliare.

VALORE DI MERCATO

La definizione di valore di mercato assume che il prezzo sia espresso in contanti alla data della stima, non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione e le spese di intermediazione, prevede che gli immobili siano esposti un tempo sufficientemente lungo sul mercato, ossia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste con durata che dipende dal tipo di immobile e dalla dinamica di mercato.

PROCEDIMENTO DI STIMA

Scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, ai fini di una futura alienazione.

Lo scopo della stima ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimali applicabili per il caso di cui trattasi, al fine di poter meglio soddisfare la richiesta.

Per quanto riguarda la scelta dei criteri da adottare, necessita premettere che si tratta di determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, ossia quel valore che in una libera contrattazione avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

La dottrina estimale indica, per la determinazione del valore di mercato, due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione: il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico:

- il metodo diretto, sviluppato attraverso procedimenti sintetici, è basato sulla comparazione e si manifesta attraverso il metodo comparativo;
- il metodo indiretto, sviluppato attraverso procedimenti analitici ed utilizzato in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso del metodo diretto.

Nel caso in esame, in considerazione delle caratteristiche e della tipologia dell'immobile oggetto di stima (edificio in corso di costruzione), la determinazione del valore di mercato, comunque legata a fattori quali la rendita di posizione, la consistenza, lo stato di diritto ecc., non può prescindere dalle potenzialità di "trasformazione" che il volume edilizio possiede. Il valore di detti beni, quindi, è determinato non tanto dalle condizioni fisiche in essere, quanto alla possibile, o meno, loro mutazione in senso edificatorio. A parità di tutti gli altri elementi, difatti, il fattore discriminante tra differenti giudizi di valore riguardanti edifici

vetusti e/o incompleti, si basa, essenzialmente, sulla quantità di volumetria che il bene consente di generare, in rapporto vincolante con la relativa destinazione d'uso della stessa.

Si rende pertanto opportuno utilizzare il procedimento del "**Valore di Trasformazione**": tale procedimento consente di determinarne il valore di mercato di un bene suscettivo di essere trasformato (area edificabile, edificio vetusto e degradato, etc) attraverso la differenza tra ricavi ottenibili al termine della trasformazione (vendita) e i costi di produzione necessari alla trasformazione stessa. L'ipotesi di base è che il valore di mercato di un bene è uguale al suo valore di mercato una volta trasformato, a meno di tutti i costi necessari alla trasformazione (costo di produzione o trasformazione, oneri professionali, oneri di urbanizzazione, oneri concessori, oneri finanziari, ecc.).

Tale operazione si applica in tutti quei casi in cui è ordinaria l'ipotesi di trasformazione dell'immobile oggetto di stima oppure in quei casi in cui è difficile una comparazione diretta, in quanto l'immobile ha peculiarità tali da non poter essere confrontato con immobili simili.

Ciò premesso, si riporta nei paragrafi che seguono la valutazione del bene in questione alla data attuale, considerando una sua trasformazione con destinazione residenziale, come previsto dal progetto in essere.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si farà ricorso al procedimento del "valore di trasformazione" (V_t), il quale, a sua volta, si riconduce alla seguente espressione:

$$V_t = V_m - (C_{sc} + C_{oc} + O_f + O_p) \\ (1+r)^n$$

essendo:

V_m = valore di mercato degli immobili edificabili sull'area (ricavi attesi dall'intervento di trasformazione);

C_{sc} = costo tecnico di costruzione, demolizione degli immobili, comprensivo dell'incidenza di interrati ordinari, delle sistemazioni esterne e dell'utile dell'impresa esecutrice delle opere, stimato attraverso l'applicazione di costi unitari parametrici espressi per ogni m^3 o m^2 di edificio realizzato, misurato vuoto per pieno;

C_{oc} = costi indiretti di costruzione pari alla somma degli oneri per Contributo di Costruzione (O_{ucc}), onorari professionali (O_p), spese generali e spese di amministrazione (S_g), spese di commercializzazione (S_c);

O_f = oneri finanziari;

O_p = profitto al lordo dei tributi conseguito dal promotore immobiliare attore della trasformazione;

r = saggio di sconto per riportare alla data attuale un incasso in futuro, che si assume pari al rendimento di un investimento a basso rischio;

n = numero degli anni in cui, attuandosi l'operazione di trasformazione, la somma monetaria immobilizzata per l'acquisto del sedime non produce reddito, quindi dal momento della richiesta di concessione alla vendita dell'ultima porzione immobiliare realizzata.

Si vuole precisare come i valori, i prezzi e i costi considerati nella elaborazione del procedimento del valore di trasformazione siano riferiti alla attualità nella impossibilità (propria della stima) di identificare temporalmente i diversi flussi di cassa, la cui valutazione richiederebbe tra l'altro il ricorso ad una visione di

economia dinamica che non è propria dell'estimatore.

Il procedimento di stima si sviluppa nelle seguenti fasi:

- Elaborazione di un sintetico piano di ristrutturazione;
- Determinazione dei ricavi ottenibili dalla vendita dell'immobile ristrutturato;
- Determinazione dei costi diretti e indiretti di costruzione;
- Determinazione degli oneri finanziari sui costi coperti dal debito;
- Determinazione dell'utile del promotore;
- Definizione del fattore di anticipazione;
- Determinazione del valore di mercato dell'immobile attuale.

PARAMETRI URBANISTICI

I principali parametri urbanistici riferiti all'immobile sono di seguito riportati:

DATI METRICI DEL FABBRICATO	SUPERFICIE (m ²)	VOLUME (m ³)
Piano Interrato	448,00	1.290,24
Piano Terra	167,30	501,90
Piano Primo	176,60	529,80
Piano Secondo	88,80	266,40
Piano Terzo/Sottotetto	189,30	554,65
TOTALI	1.070,00	3.142,99
ALTEZZA A METÀ FALDA		m 11,93

PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE DEL FABBRICATO

Tenendo conto della normativa urbanistica sopra riportata e valutato attentamente la loro applicabilità al caso specifico, si possono trarre le seguenti considerazioni:

- Considerato che l'involucro edilizio e le partizioni orizzontali sono ben definiti e di recente costruzione, il progetto di ristrutturazione non potrà che prevedere il completamento dell'intervento già iniziato.

Sulla base delle considerazioni sopra espresse e delle caratteristiche del mercato immobiliare si è elaborato un sintetico piano di ristrutturazione, basato sui seguenti interventi principali:

- Completamento delle facciate esterne mediante posa di isolamento a cappotto e sistemazione delle ante ad oscuro;
- Realizzazione di tutte le opere interne con criteri costruttivi non di lusso, con materiali di pregio medio-alto, coerenti con le caratteristiche dell'area: partizioni, impianti, massetti, pavimenti, serramenti, ecc. finalizzate alla realizzazione di alloggi abitativi o locali per il terziario;
- Completamento delle sistemazioni esterne.

RICAVI DELLA RISTRUTTURAZIONE

Di seguito si riportano i criteri e i parametri utilizzati per la determinazione dei ricavi attesi dalla vendita dell'immobile ristrutturato.

Valore unitario zonale massimo di riferimento:

Il valore unitario di riferimento è stato individuato con indagine specifica relativa a prezzi e listini di mercato pubblici, nonché da intervista diretta di operatori del settore immobiliare della zona e da confronto di valori di beni simili di recenti compravendite.

L'indagine di mercato immobiliare, riferita alla zona ove sono ubicati gli immobili oggetto di stima, ha consentito di identificare quotazioni variabili, come di seguito indicato, dai quali è stato ricavato un prezzo medio ponderato di un immobile

considerato al nuovo, da comparare con quello in oggetto:

Fonte	Valore
Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate Anno 2021 - Semestre 2	
ROMENO, B1/Centrale/CENTRO ABITATO	
Abitazioni civili, stato conservativo normale	€ 1.100/1.300
Abitazioni civili, stato conservativo ottimo	€ 1.500/1.700
F.I.M.A.A. Trentino – guida prezzi immobili 2021	
ROMENO, appartamenti nuovo	€ 1.600/1.900
Da indagine eseguita presso addetti del settore immobiliare	
ROMENO, appartamenti nuovo	€ 1.500/1.800
Valore unitario medio ponderato in considerazione dell'attuale momento del mercato, con tendenza alla stabilità dei prezzi o in leggero rialzo:	
per la destinazione residenziale o terziario	€ 1.650

Caratteristiche influenti sul valore di mercato:

Dalla disamina analitica della serie di caratteristiche fondamentali, di natura sia intrinseca sia estrinseca, che contribuiscono a formarne il concreto valore del bene; di seguito si riportano i coefficienti correttivi considerati al fine della corretta definizione dei ricavi attesi dalla vendita dell'immobile valutati distintamente in funzione del piano e della destinazione:

1 Coefficiente di ubicazione

In funzione dell'ubicazione (centrale o periferico rispetto al centro urbano del comune), dell'accessibilità (rete viabile, strade, marciapiedi, parcheggi), nonché della disponibilità dei servizi (mercati, negozi, reti degli impianti tecnologici)

2 Coefficiente di superficie

In funzione della superficie che dovrà essere utilizzata per la realizzazione di parti comuni (scale, ascensore, corridoi)

3 Coefficiente di esposizione e affaccio

In funzione delle caratteristiche qualificanti quali esposizione relativa ai punti cardinali, areazione, luminosità, soleggiamento, della vista più o meno panoramica, oppure della prospicienza con strade, giardini, cortili ecc.;

4 Coefficiente di piano

In funzione del livello di piano, limitatamente alle unità immobiliari situate in immobili costituiti da almeno tre piani fuori terra, tenuto conto della presenza o meno dell'ascensore.

Piano - destinazione	Valore iniziale	Coefficienti correttivi				Valore corretto
		1	2	3	4	
Residenziale o terziario a PS1	€ 1.650	1,05	1,00	1,00	1,00	€ 1.733
Residenziale o terziario a PT	€ 1.650	1,05	1,00	1,00	0,96	€ 1.663
Residenziale o terziario a P1	€ 1.650	1,05	1,00	1,00	1,00	€ 1.733
Residenziale o terziario a P2	€ 1.650	1,05	1,00	1,00	0,97	€ 1.681
Residenziale o terziario a P3	€ 1.650	1,05	1,00	1,00	0,95	€ 1.646

Determinazione dei ricavi:

Alla luce di quanto sopra esposto, il calcolo del ricavo complessivo ottenibile dalla ristrutturazione è riportato nel prospetto seguente:

Descrizione	Superficie convenzionale e (mq)	Valore unitario	Valore complessivo
Residenziale o terziario a PS1 e anditi	259,6	€ 1.733	€ 449.705,02
Residenziale o terziario a PT	173,8	€ 1.663	€ 288.981,00
Residenziale o terziario a P1	186,7	€ 1.733	€ 323.450,82
Residenziale o terziario a P2	95,0	€ 1.681	€ 159.705,89
Residenziale o terziario a P3	51,8	€ 1.646	€ 85.206,95
RICAVI ATTESI DALL'INTERVENTO DI TRASFORMAZIONE V _m			€ 1.307.049,69

COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili con il metodo indiretto del valore di trasformazione è fondamentale determinare il costo di costruzione/ristrutturazione di fabbricati simili per tipologia funzioni e caratteristiche intrinseche (ipotizzate a nuovo) agli immobili oggetto di valutazione. A questo proposito, per una corretta valutazione, tale costo è stato calcolato sinteticamente, sulla base di un costo unitario per m² di superficie lorda, assunto attraverso indagini condotte nel settore delle costruzioni, oltre che in base alla esperienza professionale del sottoscritto tecnico estimatore, calcolato come riportato nel prospetto seguente.

Il costo così determinato è da intendersi al netto delle spese di commercializzazione, dei costi tecnici, delle spese generali e di amministrazione, degli oneri di urbanizzazione e finanziari sui costi sopportati dall'imprenditore nonché degli utili allo stesso spettanti.

Di seguito si riporta il riepilogo dei costi nelle singole categorie di opere che compongono l'immobile:

COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE	Importo	Incidenza
Opere provvisionali	€ 14.980,00	3,50%
Demolizioni, scavi e reinterri	€ 0,00	0,00%
Opere strutturali	€ 0,00	0,00%
Murature e tamponamenti	€ 0,00	0,00%
Coperture e lattonerie	€ 8.560,00	2,00%
Divisori e partizioni	€ 34.240,00	8,00%
Canne fumarie	€ 0,00	0,00%
Porte interne	€ 12.840,00	3,00%
Contorni finestre, soglie, balconi, parapetti	€ 21.400,00	5,00%
Serramenti esterni	€ 29.960,00	7,00%
Intonaci e rivestimenti esterni	€ 72.760,00	17,00%
Pavimenti e rivestimenti interni	€ 38.520,00	9,00%
Opere in ferro	€ 4.280,00	1,00%
Impianto riscaldamento	€ 55.640,00	13,00%

Impianto idrico-sanitario	€ 59.920,00	14,00%
Impianto elettrico	€ 47.080,00	11,00%
Sistemazioni esterne	€ 27.820,00	6,50%
TOTALE COSTI TECNICI DI COSTRUZIONE C_{sc}	€ 428.000,00	100,00%

COSTI PARAMETRICI			
Superficie lorda (m ²)	Volume (m ³)	Costo al m ²	Costo al m ³
1.070	3.143	400	136

COSTI INDIRETTI DI COSTRUZIONE

Gli oneri indiretti che contribuiscono alla determinazione del costo di costruzione sono:

Oneri per Contributo di Costruzione: nel caso specifico non si considerano oneri di urbanizzazione in quanto l'immobile preesistente era già in gran parte a destinazione residenziale. Per la porzione per la quale è prevista la variazione d'uso si tiene conto della possibilità di esenzione dal contributo di costruzione previsto dalla normativa provinciale vigente per gli interventi negli insediamenti storici, diretti al recupero di edifici, inclusi gli ampliamenti, destinati a realizzare la prima abitazione.

Onerari professionali: gli onerari professionali relativi alla progettazione, direzione lavori, collaudi e sicurezza di cantiere, si considerano correlati al costo di costruzione con una percentuale pari al 8%; si presume, inoltre, una distribuzione lineare nel tempo delle spese.

Spese generali e spese di amministrazione: tali spese vengono quantificate in ragione del 2% della somma dei costi di costruzione, onerari professionali e degli oneri di urbanizzazione, con tempistiche correlate a quelle degli onerari professionali.

Spese di commercializzazione: le spese di commercializzazione vengono quantificate in ragione del 3% dei ricavi attesi dalla vendita dell'immobile ristrutturato.

COSTI INDIRETTI DI COSTRUZIONE	Aliquota o prezzo unit.	Quantità	Costo
Oneri per Contributo di Costruzione O _{ucc}	€/m ² 0,00	m ² 0,00	€ 0,00
Onerari professionali O _p = op% x C _{sc}	8%	€ 428.000	€ 34.240,00
Spese generali e amministrazione S _g = 2% x C _{sc} +O _{ucc}	2%	€ 428.000	€ 8.560,00
Spese di commercializzazione S _c = 3% x V _m	3%	€ 1.307.050	€ 39.211,49
ONERI INDIRETTI DI COSTRUZIONE C_{oc}			€ 82.011,49

ONERI FINANZIARI

Sono gli oneri finanziari da sostenersi a causa del saldo negativo presente durante l'operazione immobiliare. Per un'esatta valutazione di tale costo si dovrebbe analizzare il calendario dei lavori, valutare ogni voce di spesa e trasportarla al momento della ultimazione dei lavori. Nella prassi estimativa, per ordinari investimenti edili, tali interessi sono considerati mediamente anticipati; il risultato che si ottiene non si discosta molto dal considerare l'analisi dettagliata sopra menzionata.

Nei casi trattati, si prevedono tempi di realizzazione della trasformazione diversi a

seconda della tipologia edilizia e della zonizzazione; il tasso di interesse viene assunto nella misura del 7%. Si intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizza fideiussorie.

ONERI FINANZIARI	Costi	Tasso <i>i</i>	Oneri
Oneri finanziari Fabbricato $O_{ff} = (C_{sc} + C_{oc}) i$	€ 510.011,49	7,00%	€ 35.700,80
ONERI FINANZIARI O_f			€ 35.700,80

UTILE DEL PROMOTORE

Nel caso in esame in considerazione del rischio attribuibile alla tipologia di intervento può ritenersi ordinario un utile dell'imprenditore pari al 12% sui costi complessivi diretti e indiretti oltre gli oneri finanziari.

UTILE DEL PROMOTORE	Costi	Oneri finanziari	Aliquota <i>p</i>	Utile
Sul costo Fabbricato e relativi oneri finanziari $U_{pf} = p (C_{sc} + C_{oc} + O_f)$	€ 510.011,49	€ 35.700,80	12,00%	€ 65.485,48
UTILE DEL PROMOTORE O_p				€ 65.485,48

FATTORE DI ANTICIPAZIONE

Poiché il valore dell'area è riferito alla data di stima si dovrà scontare la differenza (tra il valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione e la somma di tutti i costi da sostenere) all'attualità per tenere conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione.

Per la determinazione del fattore di anticipazione ($1/q^n$) si assume un saggio di sconto pari al 4,50 %, presupponendo una durata dell'operazione immobiliare in esame pari a 2 anni, in considerazione dell'intervento proposto.

	Saggio di sconto <i>r</i>	Tempo operazione (anni)	Fattore
FATTORE DI ANTICIPAZIONE $(1+r)^n$	4,50%	2,00	1,0920

VALORE DI TRASFORMAZIONE

Il più probabile valore complessivo all'attualità del bene stimato con il procedimento del costo di trasformazione è sintetizzato nella seguente tabella:

VALORE DI TRASFORMAZIONE		Valore
VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI EDIFICABILI SULL'AREA		€ 1.307.049,69
Ricavi attesi dall'intervento di trasformazione		
COSTI TOTALI DI COSTRUZIONE/RISTRUTTURAZIONE		€ 611.197,77
Costi diretti di costruzione	€ 428.000,00	
Costi indiretti di costruzione	€ 82.011,49	
Oneri finanziari Fabbricato	€ 35.700,80	
Utile del promotore sul Fabbricato	€ 65.485,48	
DIFFERENZA COSTI - RICAVI		€ 695.851,92
FATTORE DI ANTICIPAZIONE		1,0920
VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL VALORE DI TRASFORMAZIONE		€ 637.212,44

DEDUZIONI	All'importo di stima calcolato al prezzo di mercato si detraggono gli oneri determinati al precedente punto 6.:	
	Oneri per aggiornamento tavolare	<u>-€ 1.050,00</u>
	SOMMANO DEDUZIONI:	<u>-€ 1.050,00</u>
RIDUZIONI	Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto - corrispondente ad una percentuale media del 2,5%	<u>-€ 15.930,31</u>
VALORE DI STIMA		
	Valore degli immobili di cui al LOTTO N. 1:	<u>€ 620.232,13</u>

13. PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA

LOTTO N. 1

Parte di edificio residenziale costituito da cinque alloggi incompiuti a piano terra, primo e secondo, ampio magazzino interrato, soffitta a piano terzo e andito esterno, in via Lanzerotti Ing. Emanuele civ. 14 – 38010 Romeno (TN), individuato come p.m. 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8 della P.ed. 287 e pp. ff. 947/5, 947/12 del C.C. Romeno, nello stato attuale può essere posto all'asta per un valore iniziale arrotondato di:

€ 620.000,00
(Euro seicentoventimila/00)

LOTTO n. 2

Fondo incolto con potenzialità edificatoria.

sito in via Europa – 38010 Romeno (TN)

P.f. 929/2 e parte della p.f. 928/1 del C.C. Romeno

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

CLASSIFICAZIONE CATASTALE

In Catasto l'immobile risulta censito come riportato nelle tabelle seguenti.

Al Catasto Fondiario le particelle sono così classificate:

Comune	Particella		P.T.	Coltura	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
Romeno	F	928/1	23	Prato	3	1.381 mq	6,06	3,21
Romeno	F	929/2	813	Prato	4	1.482 mq	4,98	2,68

In allegato copia della visura (*all. 4, 5, 6*)

Dalla divisione proposta, finalizzata alla divisione in natura tra i comproprietari e alla separazione della quota intestata all'esecutato, si prevede che i fondi costituenti il presente lotto avranno i seguenti dati catastali:

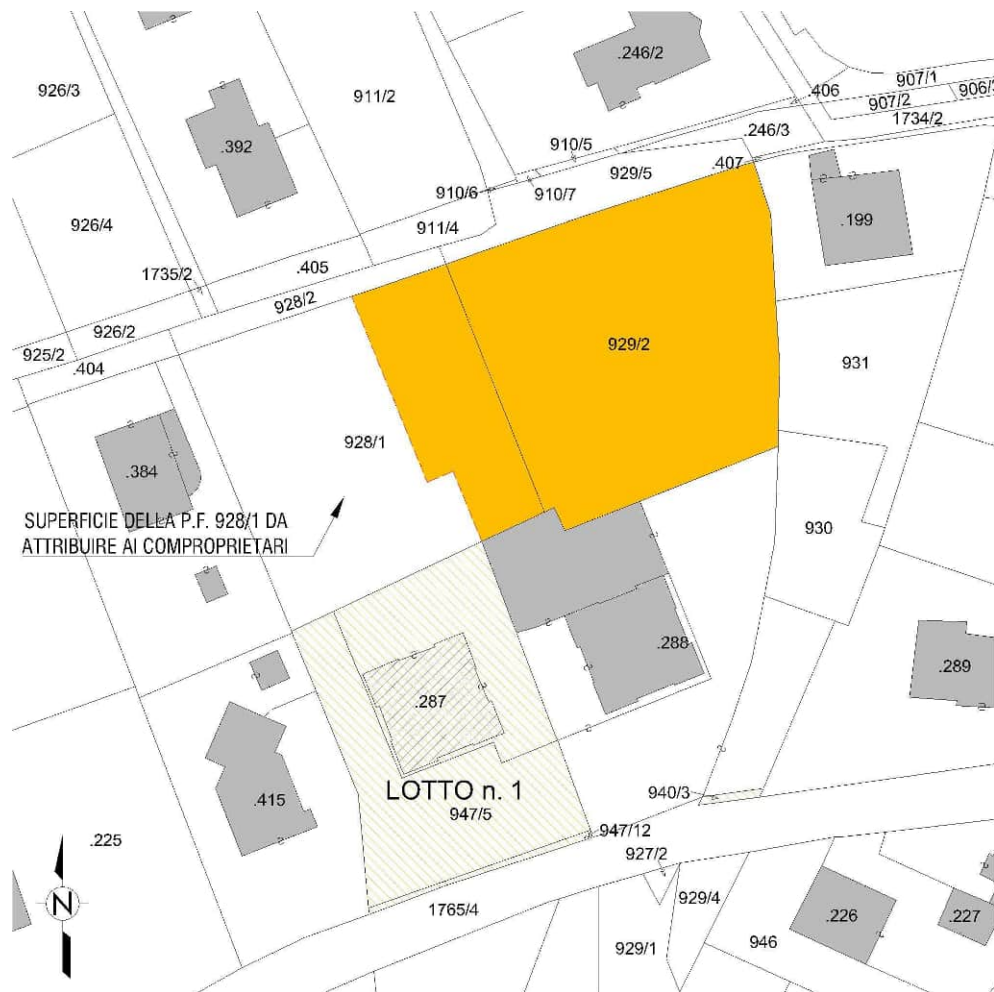
Comune	Particella		P.T.	Coltura	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
Romeno	F	928/N1	23	Prato	3	429 mq	1,88	1,00
Romeno	F	929/2	813	Prato	4	1.482 mq	4,98	2,68

COERENZE

Con riferimento alla mappa catastale di seguito riportata gli immobili in oggetto confinano:

- a nord-ovest con la viabilità pubblica p.f. 928/2 e 929/5 denominata via Europa;
- a nord-est con l'andito dell'edificio residenziale p.ed. 199 e con le p.f. 931 e 930, fondi prativi con presenza di latifoglie, di proprietà di terzi;
- a sud-est con con l'andito dell'edificio residenziale p.ed. 288 di proprietà di terzi e con l'andito dell'edificio p.ed. 287, oggetto del Lotto n. 1;
- a sud-ovest con con l'andito dell'edificio residenziale p.ed. 384, di proprietà di terzi.

Estratto mappa c.c. Romeno - scala 1:1000



2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.

PROPRIETÀ TAVOLARE ATTUALE E TITOLO DI PROVENIENZA

La proprietà della P.f. 928/1 c.c. Romeno è iscritta presso il Libro fondiario a nome di:

***** , ***** nato il ***** a Roma **quota 689/2000**
con Atto di divisione d.d. 17/06/1981 iscritto il 19/06/1981 - G.N. 510.
***** , ***** nato il ***** a Romeno **quota 622/2000**
con Atto di divisione d.d. 17/06/1981 iscritto il 19/06/1981 - G.N. 510.
***** , ***** nata il ***** a Romeno **quota 689/2000**
con Atto di divisione d.d. 17/06/1981 iscritto il 19/06/1981 - G.N. 510.

La proprietà della P.f. 929/2 c.c. Romeno è iscritta presso il Libro fondiario a nome di:

***** , ***** nato il ***** a Romeno **quota 1/1**
con Atto di divisione d.d. 17/06/1981 iscritto il 19/06/1981 - G.N. 510.

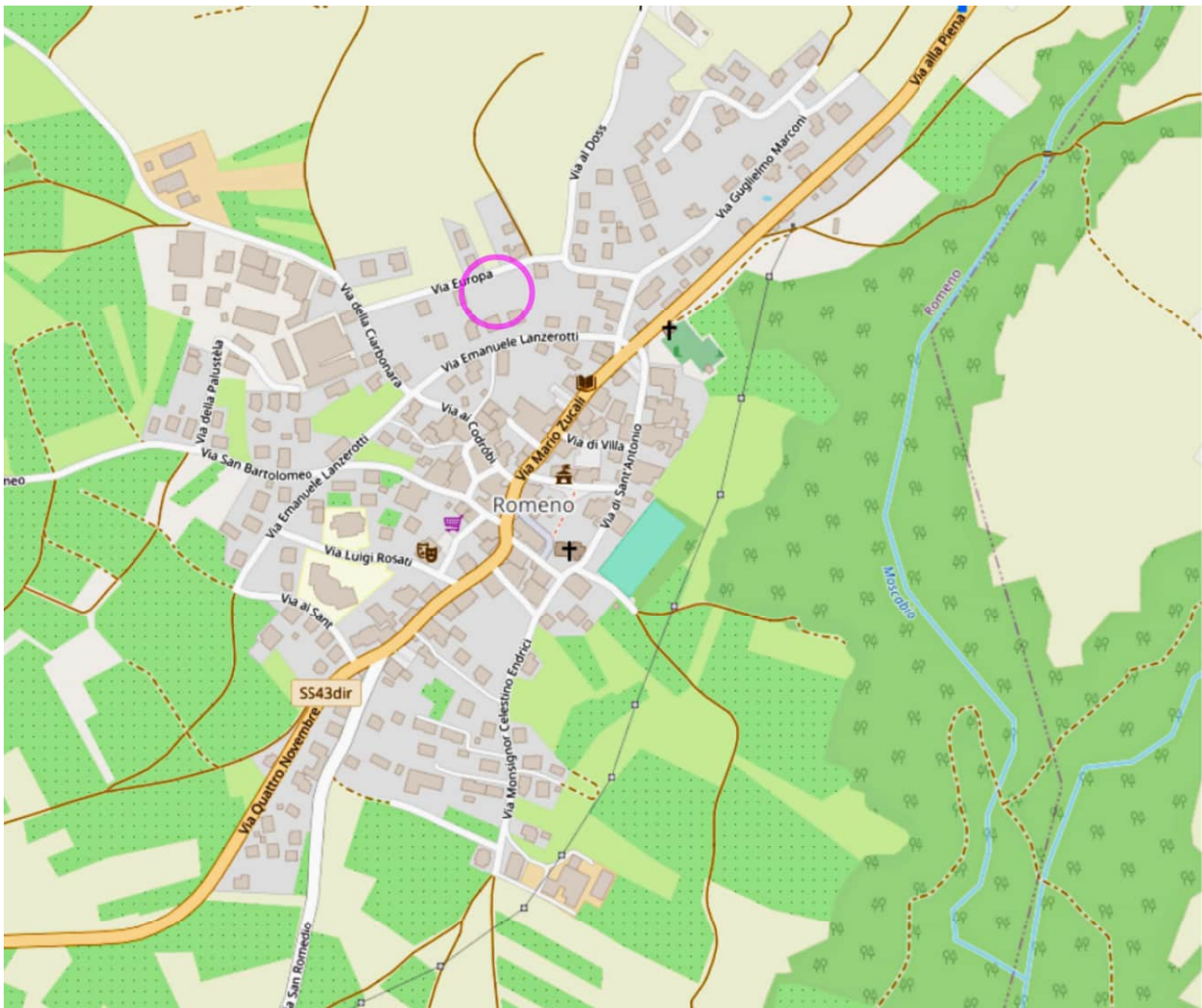
I contenuti dei fogli B del libro maestro si possono riscontrare dettagliatamente negli estratti tavolari allegati a cui si rinvia per una corretta certificazione di proprietà e titoli di provenienza (*all. 2*).

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	Al momento del sopralluogo gli immobili in oggetto risultavano liberi.
CONTRATTI IN CORSO	L'esecutato riferisce che non ci sono contratti di locazione in corso.
MODALITÀ DI ACCESSO	Raccomandata per informazione del sopralluogo inviata il 28/02/2022. Accesso ai beni avvenuto con l'esecutato.
DATA DEL SOPRALLUOGO	29 marzo 2022.

3. UBICAZIONE E CONTESTO

UBICAZIONE	Romeno è un comune di circa 1400 abitanti situato a nord di Trento, al limite meridionale dell'Alta Anaunia in Val di Non, a non molta distanza dal Lago di Santa Giustina e dal passo della Mendola. Confina con Sarnonico, Cavareno, Amblar, Don, Coredò, Sanzeno e Dambel. È attraversato dalla strada statale n. 43 diramazione della Val di Non. Il casello autostradale di San Michele all'Adige-Mezzocorona, a 30 km, immette sulla A22 Brennero-Modena. La più vicina stazione ferroviaria è a 9 km e appartiene alla linea Trento-Mezzana. Appartiene alla Comunità montana "Comprensorio Valle di Non" e gravita su Cles. L'immobile in oggetto si trova a nord dell'abitato a non molta distanza dal centro storico.
-------------------	---

Cartografia generale della zona di ubicazione del lotto



Ortofoto della zona di ubicazione del lotto



ACCESSO

Al fondo si accede direttamente dalla strada pubblica denominata via Europa. Si potrà inoltre accedere a un piano interrato di futura realizzazione direttamente da via Lanzerotti Ing. Emanuele, transitando sulla rampa insistente sull'andito della limitrofa p.ed. 288 e attraversando poi l'esistente tunnel di manovra, la cui superficie insiste per metà sulla p.ed. 288. In relazione a tale transito, è intavolata la servitù di passo a favore delle p.f. 928/1 e 928/2 ed a carico dei predetti fondi ed edifici (vedi G.N. 310/13 e allegate planimetrie *all. 12*).

**CARATTERISTICHE
ZONA**

L'abitato è collocato a 962 m di altitudine su un soleggiato altopiano, esso è costituito di case in prevalenza massicce, in cui architettura antica e moderna si fondono armonicamente. È immerso in una cornice di prati e meleti e più in lontananza dai boschi, centro di attività artigianali e agricole. Il territorio comunale mostra variazioni altimetriche non molto accentuate.

Il fabbricato in oggetto si inserisce in una zona di recente espansione un edificato rurale, di tipo residenziale, risalente agli anni '70/'80, in gran parte in buono stato di conservazione. Il traffico presente sulle vie di accesso è abbastanza limitato. A

breve distanza si trova la piazza principale, la chiesa, il municipio comunale e i parcheggi pubblici.

SERVIZI DELLA ZONA

La rete commerciale è sufficiente mentre quella dei servizi può essere definita di buon livello. È presente il servizio bancario mentre mancano strutture sociali, culturali, sportive e sanitarie; sono presenti le scuole materne ed elementari mentre mancano quelle per l'istruzione secondaria, tanto di primo quanto di secondo grado. Le strutture ricettive, perlopiù alberghiere e per la ristorazione, testimoniano la presenza di un'offerta turistica in costante aumento.

La scuola secondaria di primo e di secondo grado si trovano a Borgo d'Anaunia nella frazione di Fondo che dista circa 6 km. Altri servizi come l'ospedale, altre scuole secondarie di secondo grado, ecc. sono invece ubicati a Cles che dista circa 15 km.

4. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA

DESCRIZIONE

Trattasi di un fondo di forma abbastanza regolare simile ad un trapezio, quasi pianeggiante, attualmente si presenta incolto.

L'indice di utilizzazione fondiaria risulta in linea con gli indici attribuiti ai fondi edificabili dei paesi di valle. Considerata l'ubicazione dell'abitato di Romeno, la Legge provinciale consente la realizzazione di abitazioni da destinare esclusivamente a prima casa, con la possibilità, per la zona in esame, di realizzare una quota di alloggi da destinare al tempo libero o vacanze. Tale quota deve comunque essere verificata al momento della richiesta del titolo edilizio in funzione della disponibilità residua.

Attualmente risulta intavolata la servitù di passo a favore delle p.f. 928/1 e 928/2 a carico di metà della rampa e del tunnel di manovra a piano interrato insistenti sulla p.ed. 288, atta a consentire l'accesso da via Lanzerotti Ing. Emanuele a un piano interrato di futura realizzazione. È inoltre intavolata la servitù di tollerare la costruzione di edifici interrati in aderenza sempre a carico della p.ed. 288.

Al fine di consentire una concreta fruizione a tale servitù di passo, si propone l'estensione della servitù anche all'altra metà della rampa e del tunnel di manovra a piano interrato insistenti sulla p.ed. 287 (vedi *all. 13*).

FOTO

Foto n° 22: Vista generale (vedi punto di ripresa in planimetria).



Foto n° 23: Vista generale (vedi punto di ripresa in planimetria).



Foto n° 24: Vista generale (vedi punto di ripresa in planimetria).



Foto n° 25: Vista generale (vedi punto di ripresa in planimetria).

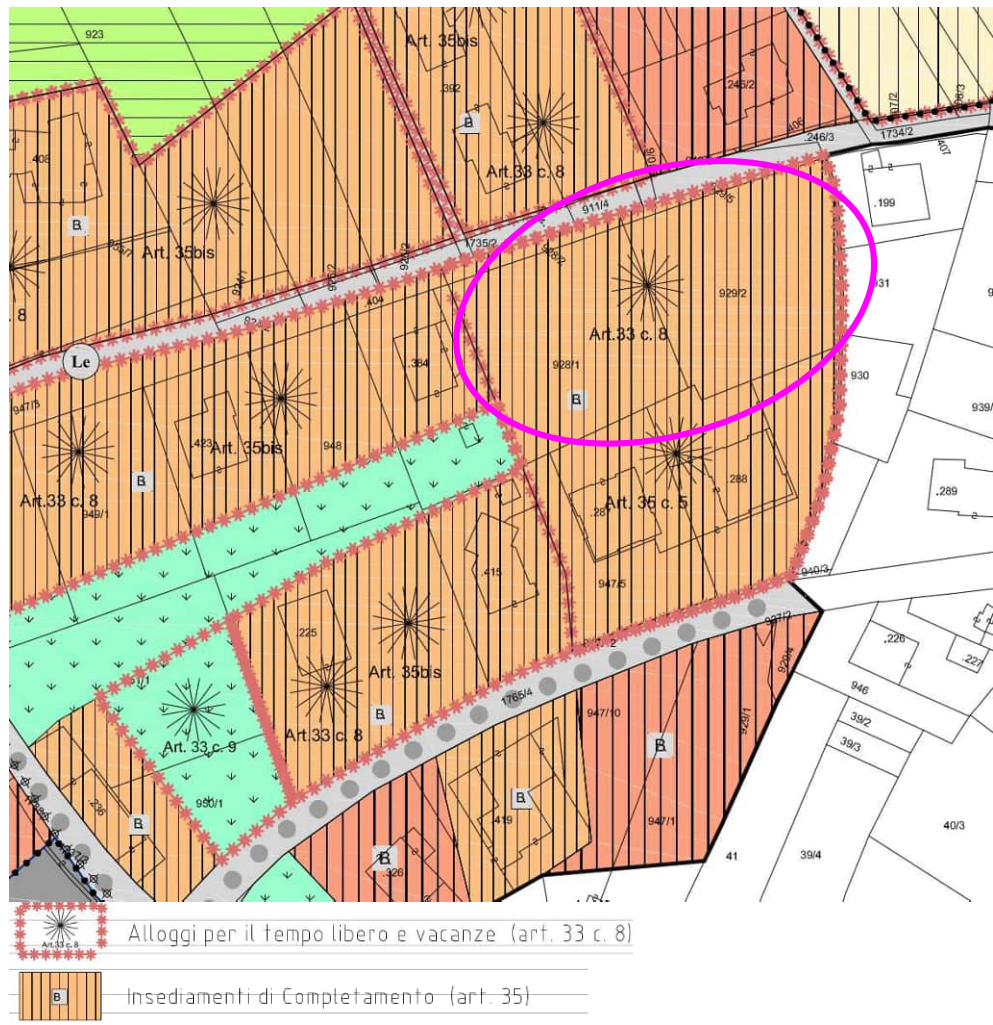


5. SITUAZIONE URBANISTICA

STRUMENTO URBANISTICO

I fondi in oggetto, in base al Piano Regolatore Generale attualmente vigente, risultano compresi nell'area individuata come *Insedimenti di completamento*, disciplinata dall'art. 35 delle norme d'attuazione. In particolare l'area in oggetto è identificata come *Zona di completamento soggetta a norma speciale*, disciplinata dall'art. 33 comma 8 delle norme d'attuazione.

Estratto cartografia del P.R.G. - Centro storico



Le zone di completamento sono quelle, pressoché inedificate, nelle quali però le reti infrastrutturali sono presenti. L'utilizzazione edificatoria di tali aree avverrà nel rispetto dei seguenti indici massimi:

- Indice di utilizzazione fondiaria max: $U_f = 0,54 \text{ mq./mq.}$
- Superficie fondiaria minima del lotto: $L_m = 700 \text{ mq.}$, con possibilità di deroga del 15% per lotti preesistenti all'11 giugno 2008, data di entrata in vigore del P.U.P. 3;
- Altezza massima in numero di piani: $H_p = 4$ piani
- Altezza massima del fronte: $H_e = 10,5 \text{ m.}$
- Altezza massima del fabbricato: $H_f = 12,0 \text{ m.}$

Il comma 8 dell'art. 33 riporta: La realizzazione di alloggi per il tempo libero e vacanze sono ammessi alle seguenti condizioni:

- Nelle aree a destinazione residenziale contrassegnate in cartografia dalla sigla Rtl;

- b. Nella quantità del 18 % del volume lordo fuori terra [VI] edificato di ogni singolo edificio;
 - c. All'interno dei nuovi piani di lottizzazione, sempre se contrassegnati dalla sigla Rtl, il calcolo di cui al punto precedente sarà complessivo a tutti gli edifici nella condizione che non vengano realizzati immobili esclusivamente riservati a residenza per il tempo libero e vacanze;
 - d. Qualora la quantità di alloggi per il tempo libero o vacanze abbia raggiunto il volume massimo fissato dal P.R.G. il rilascio è sospeso e sarà oggetto di rideterminazione in sede di variante al P.R.G. nei modi previsti dalla L.P.15/2015.
- Vedi estratto delle Norme di Attuazione al P.R.G. *all. 10*

6. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

LIMITAZIONI D'USO Dal foglio C degli aggravi del Libro maestro, sono emerse le seguenti iscrizioni riguardanti la limitazione d'uso dei beni in oggetto:

25/03/2013 - G.N. 265/2 ANNOTAZIONE

contratto dd. 08.03.2013 ai sensi dell'art. 2645 quater C.C.
a carico p.f. 929/2

Si riportano inoltre le seguenti servitù che si propone di costituire, finalizzate alla divisione in natura tra i comproprietari e alla separazione della quota intestata all'esecutato inerente la p.f. 928/1 c.c. Romeno:

DIRITTO DI SERVITÙ (vedi *all. 13*)

Tollerare la costruzione di edifici interrati in aderenza al confine tra le pp. ff. 928/1 e 929/2 C.C. Romeno, sotto il profilo altimetrico in continuità alla parte interrata della P.ed. 287 C.C. Romeno,

a carico parte della p.f. 929/2 C.C. Romeno
a favore p.f. 928/1 C.C. Romeno

DIRITTO DI SERVITÙ (vedi *all. 13*)

Tollerare il passaggio interrato di tubazioni per i sottoservizi,

a carico parte della p.f. 929/2 C.C. Romeno
a favore p.f. 928/1 C.C. Romeno

CHE SI ESTINGUONO CON LA PROCEDURA

IPOTECHE

30/12/2014 - G.N. 1087 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA

quote gravate per quanto attiene la p.f. 928/1 quota di 622/2000
***** , ***** nato/nata il ***** a
Romeno (G.N. 510/1 - 1981)

per l'importo di Euro 29.011,86 in linea capitale, oltre ad interessi legali dal giorno 27.01.2012 ad oggi pari ad Euro 1.680,00 ed oltre interessi legali maturandi dal giorno 23.12.2014 fino al saldo

a carico p.f. 928/1, p.f. 929/2

Sentenza d.d. 19/09/2014

importo massimo EUR 34.000,00

13/02/2015 - G.N. 115 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA

quote gravate per quanto attiene la p.f. 928/1 quota di 622/2000
***** , ***** nato/nata il ***** a
Romeno (G.N. 510/1 - 1981)

importo complessivo, di cui Euro 220.000,00 di capitale, Euro 32.340,00 per un
triennio di interessi al tasso moratorio del 4,90%, ed Euro 77.660,00 per spese
ed accessori

a carico p.f. 928/1, p.f. 929/2

Atto d.d. 29/06/2011, Atto d.d. 09/02/2015

EUR 330.000,00

13/02/2015 - G.N. 115 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA

quote gravate 622/2000 ***** , ***** nato/nata il
***** a Romeno (G.N. 510/1 - 1981)

interessi 3,0%, interessi di mora 5,0%

importo complessivo, di cui € 1.000.000,00 per capitale, € 500.000,00 per un
triennio di interessi, spese ed accessori

IN VIA DI ESTENSIONE

a carico p.f. 928/1

Atto d.d. 23/03/2004, Atto d.d. 29/06/2011, Atto d.d. 09/02/2015

EUR 1.500.000,00

13/02/2015 - G.N. 115 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA

quote gravate per quanto attiene la p.f. 928/1 quota di 622/2000
***** , ***** nato/nata il ***** a
Romeno (G.N. 510/1 - 1981)

interessi 3,5%

importo complessivo di cui Euro 1.300.000,00 di capitale, interessi, ed interessi
di mora come da articolo 2 del contratto, spese ed accessori.

IN VIA DI ESTENSIONE

a carico p.f. 928/1, p.f. 929/2

Atto d.d. 29/06/2011, Atto d.d. 09/02/2015

EUR 1.950.000,00

PIGNORAMENTI

02/04/2021 - G.N. 215 ANNOTAZIONE

quote gravate per quanto attiene la p.f. 928/1 quota di 622/2000
***** , ***** nato/nata il ***** a
Romeno (G.N. 510/1 - 1981)

atto di pignoramento immobiliare notificato il 22/03/2021 a realizzo del credito
di ***** con sede in ***** nell' importo di EURO
1.529.902,65

a carico p.f. 928/1, p.f. 929/2

Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura degli
estratti tavolari allegati (all. 2).

7. DIRITTI REALI

DIRITTI REALI

Dal foglio A2 del Libro maestro, sono indicate le seguenti principali iscrizioni:

08/04/2013 - G.N. 310/21 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

a carico dello spazio di manovra a piano interrato, del marciapiede e rampa di accesso fino a pianoterra, al piano interrato, tollerare il passaggio interrato di tubazioni per i sottoservizi e come indicato nella planimetria dd. 21.02.2013 (*all. 12*)

a favore p.f. 928/1, p.f. 929/2

a carico p.ed. 288 P.M. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22

08/04/2013 - G.N. 310/22 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

a carico dello spazio di manovra a piano interrato e della rampa di accesso fino a pianoterra, a piano interrato, passo e ripasso a piedi e con qualsiasi mezzo compatibile con le dimensioni e portata dei fondi serventi ai sensi del documento e come indicato nella planimetria dd. 22.02.2013 (*all. 12*)

a favore p.f. 928/1, p.f. 929/2

a carico p.ed. 288 P.M. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22

08/04/2013 - G.N. 310/23 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

a carico del marciapiede fino a pianoterra, a piano interrato, passo e ripasso a piedi ai sensi del documento e come indicato nella planimetria dd. 22.02.2013 (*all. 12*)

a favore p.f. 928/1, p.f. 929/2

a carico p.ed. 288 P.M. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22

08/04/2013 - G.N. 310/24 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

del muro perimetrale comune, tollerare la costruzione di edifici interrati in aderenza alla p.ed. 288 sotto il profilo altimetrico in continuità alla parte interrata della p.ed. 288, ai sensi del documento e come indicato nella planimetria dd. 23.02.2013 (*all. 12*)

a favore p.f. 928/1, p.f. 929/2

a carico p.ed. 288 P.M. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26

08/04/2013 - G.N. 310/25 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

a carico del passaggio pedonale a piano terra e relativo terrapieno, tollerare la costruzione di edifici interrati a confine, sotto il profilo altimetrico in continuità alla parte interrata della p.ed. 288, ai sensi del documento e come indicato nella planimetria dd. 23.02.2013 (*all. 12*)

a favore p.f. 929/2

a carico p.ed. 288 P.M. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 26

08/04/2013 - G.N. 310/26 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

a carico del giardino a pianoterra e relativo terrapieno, tollerare la costruzione di edifici interrati a confine, sotto il profilo altimetrico in continuità alla parte interrata della p.ed. 288, ai sensi del documento e come indicato nella planimetria dd. 23.02.2013 (*all. 12*)

a favore p.f. 929/2

a carico p.ed. 288 P.M. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10

08/04/2013 - G.N. 310/27 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

a carico del camminamento a pianoterra e relativo terrapieno, tollerare la costruzione di edifici interrati a confine, sotto il profilo altimetrico in continuità alla parte interrata della p.ed. 288, ai sensi del documento e come indicato nella planimetria dd. 23.02.2013 (*all. 12*)

a favore p.f. 929/2

a carico p.ed. 288 P.M. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25

08/04/2013 - G.N. 310/28 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

a carico dell'intercapedine a piano interrato, tollerare il passaggio di sottoservizi e lo scarico delle acque meteoriche ai sensi del documento e come indicato nella planimetria dd. 21.02.2013 (*all. 12*)

a favore p.f. 929/2

a carico p.ed. 288 P.M. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22

08/04/2013 - G.N. 310/29 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

tollerare la demolizione del muro di testata dell'ente "intercapedine" a piano interrato comune alle porzioni da 1 a 22 della p.ed. 288, dall'estradosso della fondazione all'intradosso del solaio di copertura ai sensi del documento e come indicato nella planimetria dd. 21.02.2013 (*all. 12*)

a favore p.f. 929/2

a carico p.ed. 288 P.M. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26

08/04/2013 - G.N. 310/30 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

tollerare la demolizione del muro perimetrale dell'ente "spazio di manovra" a piano interrato comune alle porzioni da 1 a 22 dalla pavimentazione all'intradosso del solaio di copertura ai sensi del documento e come indicato nella planimetria dd. 22.02.2013 (*all. 12*)

a favore p.f. 928/1, p.f. 929/2

a carico p.ed. 288 P.M. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26

Per le altre iscrizioni, ritenute non rilevanti, si rinvia alla lettura degli estratti tavolari allegati (*all. 2*).

Si riportano inoltre le seguenti servitù che si propone di costituire, finalizzate alla vendita del presente Lotto:

DIRITTO DI SERVITÙ (vedi *all. 13*)

Passo e ripasso a piedi e con ogni mezzo compatibile con le dimensioni e portata dei fondi serventi,

a carico degli enti "spazio di manovra" e "andito" a piano interrato, facenti parte della p.m. 8 della P.ed. 287 C.C. Romeno, e di parte delle pp.ff. 947/5 e 947/12 C.C. Romeno

a favore pp.ff. 928/1 e 929/2 C.C. Romeno

DIRITTO DI SERVITÙ (vedi *all. 13*)

Tollerare la costruzione di edifici interrati in aderenza al confine tra le pp.ff. 928/1 e 929/2 C.C. Romeno, sotto il profilo altimetrico in continuità alla parte interrata della P.ed. 288 C.C. Romeno,

a carico parte della p.f. 928/1 C.C. Romeno

a favore p.f. 929/2 C.C. Romeno

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

NOTIZIE UTILI PER IL 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 persona fisica;

9. POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

QUOTA PIGNORATA

Per quanto attiene la p.f. 928/1, l'atto di pignoramento colpisce la quota di 622/2000 appartenente all'esecutato.
Per quanto attiene invece la p.f. 929/2, l'atto di pignoramento colpisce l'intero della proprietà.

SEPARAZIONE DELLA QUOTA

In riferimento alla p.f. 929/2, non è necessario separare la quota pignorata.
Per quanto concerne invece la p.f. 928/1, preso atto della richiesta dei comproprietari per il tramite del proprio legale rappresentante di cui al verbale d'udienza di data 28/02/2022 e la successiva precisazione del Giudice dell'esecuzione in base alla quale viene chiesto al sottoscritto di verificare se gli immobili pignorati in comproprietà siano divisibili in natura tra i comproprietari, si espone quanto segue:

- La p.f. 928/1 appartiene con la quota di 622/2000 all'esecutato e con la quota di 1378/2000 ai comproprietari commassati.
- Risulta possibile separare la quota dei comproprietari, corrispondente alla superficie di mq 952 (su totali mq 1381), previa redazione di tipo di frazionamento atto a definire la superficie staccata.
- Considerata la vocazione edificatoria del fondo, la superficie da attribuire ai comproprietari risulterebbe adeguata a tale scopo, anche in virtù delle prescrizioni del P.R.G. le quali prevedono un lotto minimo pari a 600 mq.
- La superficie rimanente, pari a 429 mq, può essere accorpata alla limitrofa p.f. 929/2 di proprietà esclusiva dell'esecutato, allo scopo di costituire un unico lotto da porre all'asta, rappresentante un fondo edificabile di superficie pari a 1911 mq.

In considerazione di quanto sopra espresso, la seguente stima si svilupperà considerando, oltre alla p.f. 929/2, la sola superficie della p.f. 928/1 risultante dalla proposta divisionale precedentemente indicata.

10. VALUTAZIONE

ASSUNZIONI

Il rapporto riguarda l'immobile descritto nelle pagine precedenti.
Il mercato fondiario, con riferimento alla tipologia in oggetto (fondi edificabili), non è molto attivo.
Il tempo di esposizione degli immobili sul mercato prima di essere venduti è, mediamente, di 400 giorni circa;
Forma di mercato: scarsa richiesta nella zona in oggetto.
Segmento di mercato: fondi agricoli edificabili.

**PRINCIPI DI
VALUTAZIONE**

Stima al tempo presente.

Scopo esplicito: vendita all'asta degli immobili a seguito procedura immobiliare.

VALORE DI MERCATO

La definizione di valore di mercato assume che il prezzo sia espresso in contanti alla data della stima, non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione e le spese di intermediazione, prevede che gli immobili siano esposti un tempo sufficientemente lungo sul mercato, ossia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste con durata che dipende dal tipo di immobile e dalla dinamica di mercato.

**PROCEDIMENTO DI
STIMA**

La valutazione dei fondi è stata attribuita, tenendo conto della destinazione urbanistica attribuita al momento del sopralluogo e in base ai prezzi di mercato allora vigenti relativi a fondi ubicati nelle diverse zone dello stesso comune e aventi caratteristiche simili a quelli in esame, individuati anche con l'aiuto e sulla base dell'esperienza maturata da altri tecnici e operatori del settore immobiliare. Si procede con la determinazione di un valore unitario di riferimento, dedotto attraverso il trasporto numerico di valori economici, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fondi in oggetto. Il procedimento è basato su comparazioni e approssimazioni dedotte statisticamente da dati oggettivi e riferimenti concreti, tali da renderlo molto attendibile ed avere quindi un valore economico di mercato reale.

CONSISTENZA

La superficie fondiaria dell'intero lotto è desunta dalle risultanze catastali indicate al punto 1.

VALUTAZIONE

Alla luce di quanto sopra esposto, considerati i fattori intrinseci ed estrinseci influenti si ritiene realistico, allo stato attuale, valutare i fondi € 150,0 al mq. Si riporta di seguito il riepilogo dei valori attribuiti:

Oggetto	Superficie (mq)	Valore unitario	Valore totale
P.f. 928/N1	429	€ 190,00	€ 81.510,00
P.f. 929/2	1.482	€ 190,00	€ 281.580,00
SUPERFICIE COMPLESSIVA	1.911		

VALORE DI STIMA

Valore degli immobili di cui al LOTTO n. 2: € 363.090,00

11. PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA

LOTTO N. 2

La p.f. 929/2 e parte della p.f. 928/1, come risultante dalla proposta divisionale, in C.C. Romeno, site nel Comune di Romeno, individuano un TERRENO INCOLTO con potenzialità edificatoria, nello stato attuale può essere posto all'asta per un valore iniziale arrotondato di:

€ 363.000,00
(Euro centonovantasettemila/00)

LOTTO n. 3

Edificio rustico con annessi fondi in parte con potenzialità edificatoria, in parte agricoli, in parte boschivi.

siti nel Comune di (38010) Romeno (TN)

P.ed. 185 e pp.ff. 479/1, 479/2, 482, 483 del C.C. Romeno

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

CLASSIFICAZIONE CATASTALE

In Catasto l'immobile risulta censito come riportato nelle tabelle seguenti.

Al Catasto Fondiario le particelle sono così classificate:

Comune	Particella		P.T.	Coltura	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
Romeno	E	185	8	Edificio	-	110 mq	-	-
Romeno	F	479/1	8	Prato	5	1.159 mq	2,69	1,80
Romeno	F	479/2	8	Prato	5	527 mq	1,22	0,82
Romeno	F	482	8	Prato	5	1.544 mq	3,59	2,39
Romeno	F	483	8	Prato	5	1.842 mq	4,28	2,85
TOTALI						5.182 mq	11,78	7,86

Al Catasto Fabbricati sono censite le seguenti unità immobiliari:

Comune	Particella		Sub	PM	Categ.	Cl.	Consist.	Sup.	Rendita
Romeno	E	185	1	-	C/2	2	135 mq	172 mq	209,16

In allegato copia della visura (*all. 4, 5, 6*)

COERENZE

Con riferimento alle planimetrie catastali di seguito riportate, i fondi oggetto di stima confinano a nord-ovest con la strada agricola comunale p.f. 1722/1; a nord-est con la p.f. 484 fondo agricoli prativo di proprietà di terzi, sugli altri due lati con la strada agricola comunale p.f. 1721 e con la p.f. 502 fondo a margine della predetta strada, sempre di proprietà comunale.

L'appezzamento costituito dai fondi in oggetto è diviso dalla p.f. 480, fondo agricolo prativo di proprietà di terzi.

Estratto mappa c.c. Romeno - scala 1:2000



2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.

PROPRIETÀ TAVOLARE ATTUALE E TITOLO DI PROVENIENZA

La proprietà dei beni in oggetto è iscritta presso il Libro fondiario a nome di:

***** , ***** nato il ***** a Romeno **quota 1/1**
con Sentenza d.d. 08/01/2009, Decreto d.d. 04/11/2009 iscritto il 09/08/2010 - G.N. 701.

I contenuti dei fogli B del libro maestro si possono riscontrare dettagliatamente negli estratti tavolari allegati a cui si rinvia per una corretta certificazione di proprietà e titoli di provenienza (*all. 2*).

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo gli immobili in oggetto risultavano liberi.

CONTRATTI IN CORSO

L'esecutato riferisce che non ci sono contratti di locazione in corso.
Da interpellato all'Agenzia delle Entrate non risultano contratti in essere (vedi *all. 8*).

MODALITÀ DI ACCESSO

Raccomandata per informazione del sopralluogo inviata il 28/02/2022.
Accesso ai beni avvenuto con l'esecutato.

DATA DEL SOPRALLUOGO

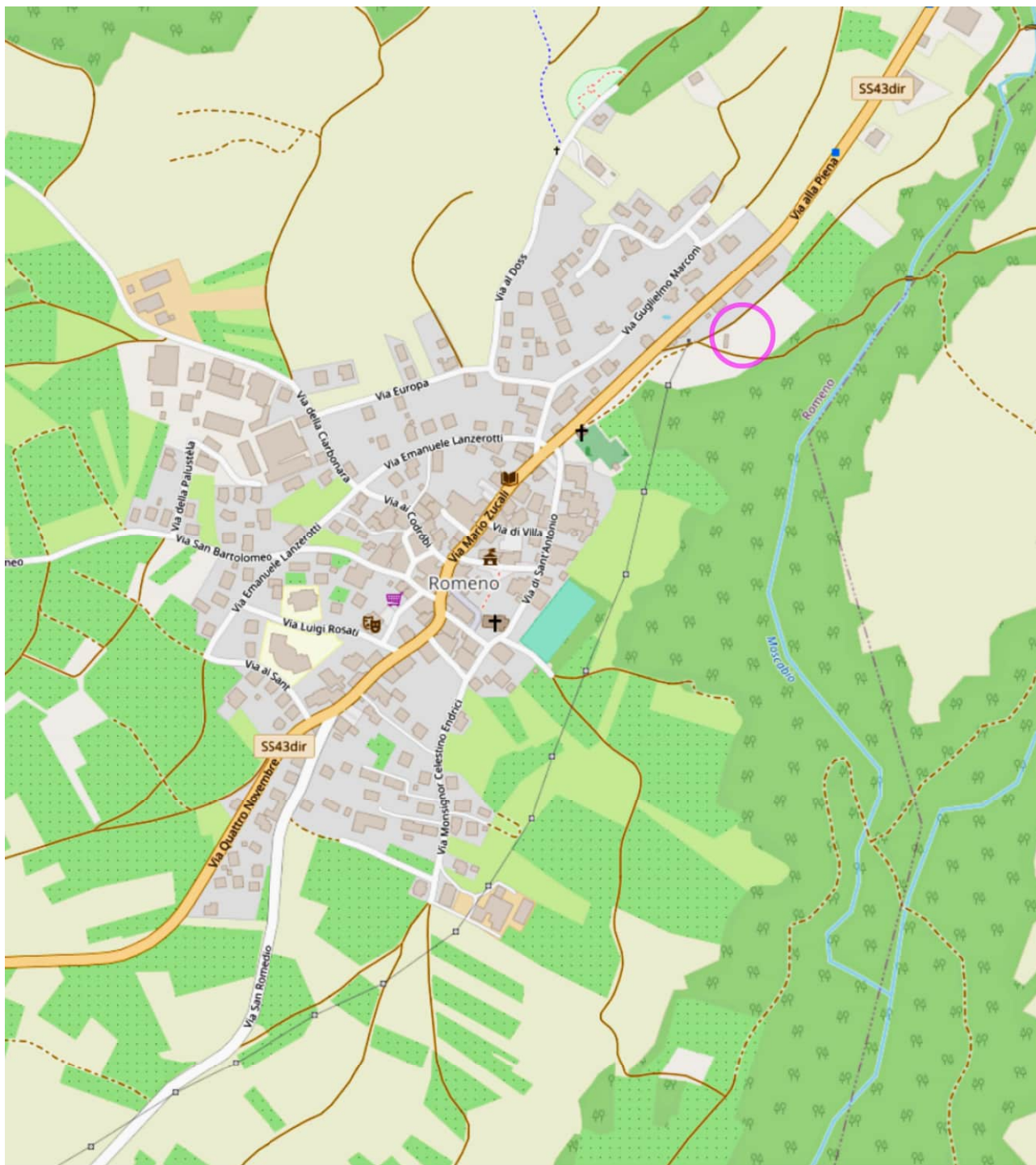
29 marzo 2022.

3. UBICAZIONE E CONTESTO

UBICAZIONE

I fondi e l'edificio rustico sono situati a margine dell'abitato di Romeno, a nord-est dello stesso. Essi sono ubicati a valle della strada statale n. 43 dir, diramazione della Val di Non che collega i paesi della terza sponda. Si inserisce in un'area agricola coltivata a prato con la presenza, a valle dei fondi in oggetto, di una zona boschiva situata nella valle in cui scorre il rio Moscabiò.

Cartografia generale della zona di ubicazione del lotto



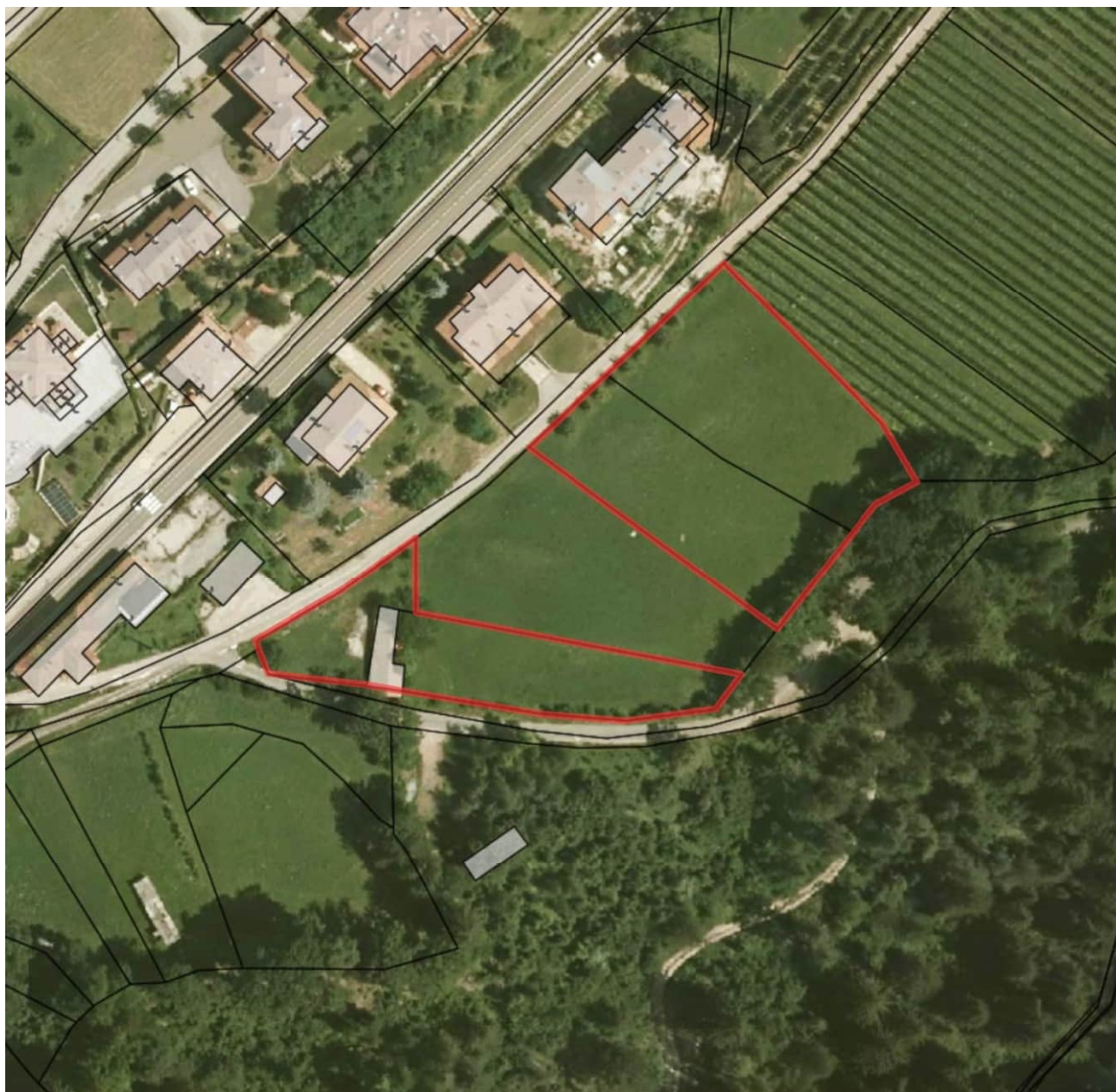
ACCESSO	Gli immobili sono raggiungibili dalla strada statale n. 43 dir percorrendo la strada agricola comunale p.f. 1722/1. Quest'ultima confina con i fondi lungo il lato nord-ovest, dalla quale si accede direttamente.
CARATTERISTICHE ZONA	Romeno è un comune di circa 1400 abitanti situato a nord di Trento, al limite meridionale dell'Alta Anaunia in Val di Non, a non molta distanza dal Lago di Santa Giustina e dal passo della Mendola. È attraversato dalla strada statale n. 43 diramazione della Val di Non. L'abitato è collocato a 962 m di altitudine su un soleggiato altopiano, esso è costituito di case in prevalenza massicce, in cui architettura antica e moderna si fondono armonicamente. È immerso in una cornice di prati e meleti e più in lontananza dai boschi, centro di attività artigianali e agricole. Il territorio comunale mostra variazioni altimetriche non molto accentuate. La rete commerciale è sufficiente mentre quella dei servizi può essere definita di buon livello. È presente il servizio bancario mentre mancano strutture sociali, culturali, sportive e sanitarie; sono presenti le scuole materne ed elementari mentre mancano quelle per l'istruzione secondaria, tanto di primo quanto di secondo grado. Le strutture ricettive, perlopiù alberghiere e per la ristorazione, testimoniano la presenza di un'offerta turistica in costante aumento.

4. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA

FABBRICATO	Edificio rustico inserito in un contesto ambientale tipicamente rurale, caratterizzato dalla presenza di fondi agricoli alternati a macchie boschive. L'immobile, originariamente concepito come segheria, e poi stato utilizzato come deposito e ricovero di mezzi agricoli nell'ambito dell'attività agricola. Attualmente è utilizzato solo in parte per il deposito di legna e qualche attrezzo agricolo. La costruzione di forma rettangolare allungata è disposta su due livelli. Il primo livello, parzialmente interrato, e una piccola parte del secondo è realizzato con muratura in pietrame o in calcestruzzo misto a pietrame, mentre la rimanente parte del secondo livello è realizzata con struttura e tamponamenti lignei e tetto a falde, con struttura principale e secondaria in legno. Il solaio intermedio ha struttura in travi di legno con cappa superiore in cemento. L'accesso al primo livello avviene dal fronte sud che confina direttamente con la proprietà pubblica, mentre l'accesso al livello superiore è presente sul lato lungo posto a ovest. L'immobile si presenta in parziale stato di abbandono, il solaio presenta importanti lesioni strutturali e, nell'insieme, l'immobile presenta un carente stato di conservazione.
FONDI	L'appezzamento, che circonda il fabbricato rustico sopra descritto, è composto da due particelle poste una a monte e una a valle della costruzione. Altre due particelle sono ubicate a nord e separate dalle prima da un altro fondo appartenente a terzi. I due lotti hanno forma abbastanza regolare e sono caratterizzati da una leggera pendenza in direzione sud-est. Essi sono facilmente coltivabili con mezzi meccanici e attualmente sono coltivati a prato ed in particolare ad erba ed altre specie foraggiere, con la presenza di alcune latifoglie lungo i confini con la

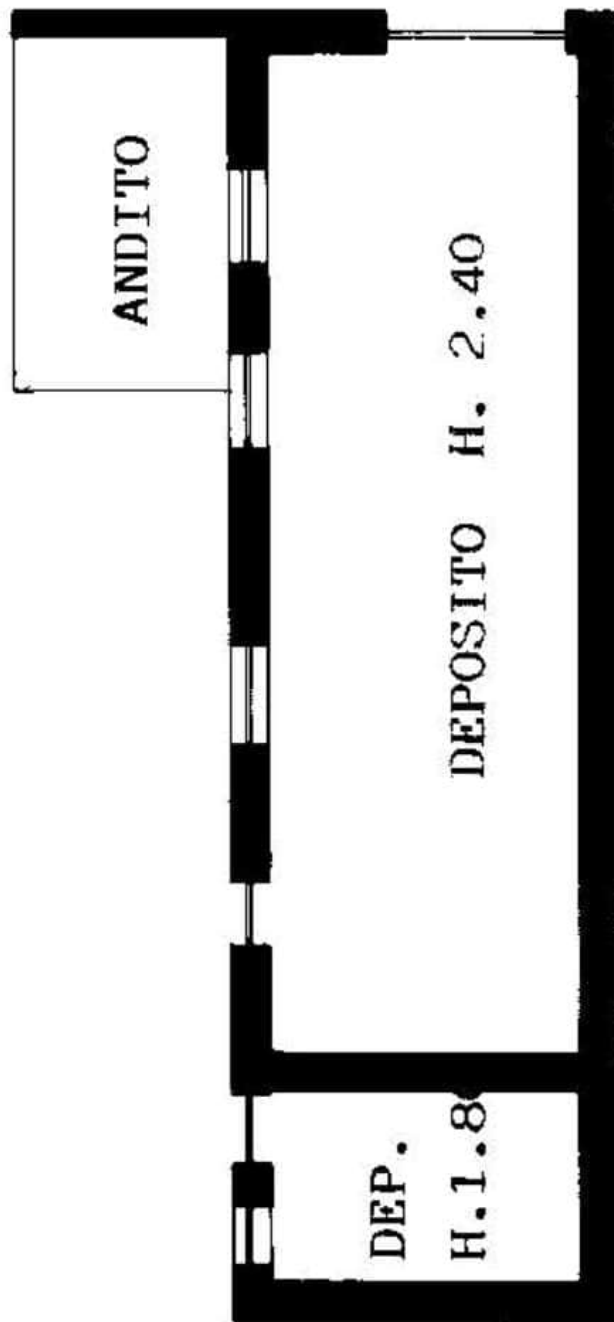
proprietà pubblica a sud-est e con la presenza di alcune antiche piante da frutto lungo il confine con la strada a nord-ovest.

ORTOFOTO

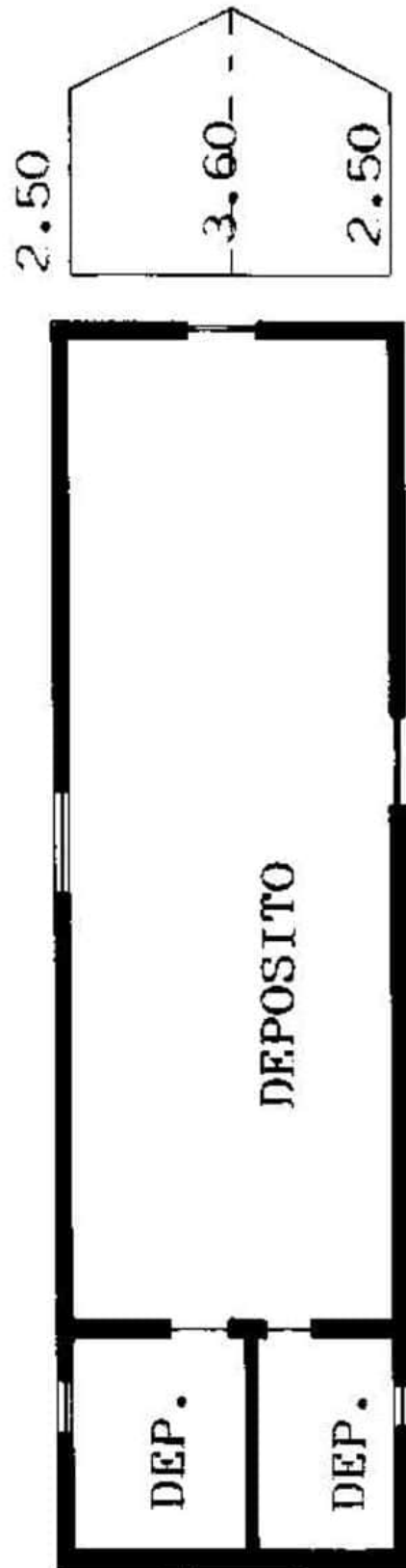


PLANIMETRIA DELL'EDIFICIO RUSTICO

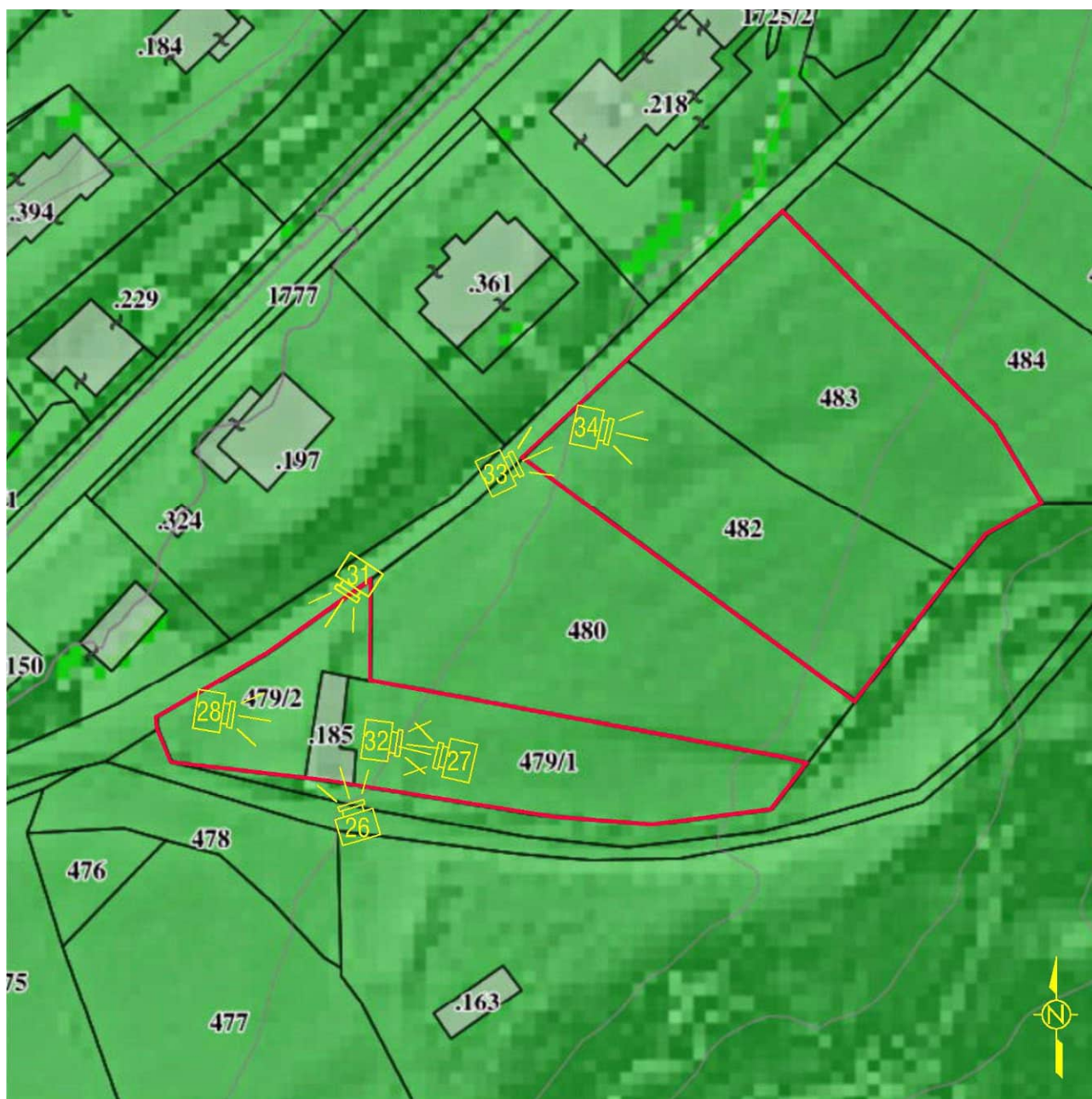
Pianta Piano Seminterrato
Planimetria catastale – Scala 1:100



Pianta Piano Primo
Planimetria catastale – Scala 1:100



PLANIMETRIA GENERALE DEI FONDI



FOTO

Foto n° 26: Vista edificio rustico p.ed. 185 fronte sud.



Foto n° 27: Vista edificio rustico p.ed. 185 fronte est.



Foto n° 28: Vista edificio rustico p.ed. 185 fronte ovest.



Foto n° 29: Edificio rustico p.ed. 185: piano seminterrato.



Foto n° 30: Edificio rustico p.ed. 185: piano terra.



Foto n° 31: Vista generale (vedi punto di ripresa in planimetria).



Foto n° 32: Vista generale (vedi punto di ripresa in planimetria).



Foto n° 33: Vista generale (vedi punto di ripresa in planimetria).



Foto n° 34: Vista generale (vedi punto di ripresa in planimetria).



5. SITUAZIONE URBANISTICA

STRUMENTO URBANISTICO

Gli immobili in oggetto, sono classificati dal Piano Regolatore Generale attualmente vigente come di seguito riportato:

P.ed. 185 e p.f. 479/2 c.c. Romeno:

- il sedime dell'edificio e la particella fondiaria ricadono per intero in zona con destinazione *Insediamiento abitativo esistente*, disciplinata dall'art. 34 delle norme d'attuazione;

P.f. 479/1 c.c. Romeno:

- circa 17,2% delle superficie con destinazione *Insediamiento abitativo esistente*, disciplinata dall'art. 34 delle norme d'attuazione;
- circa 82,8% delle superficie con destinazione *Aree agricole secondarie*, disciplinata dall'art. 45 delle norme d'attuazione;

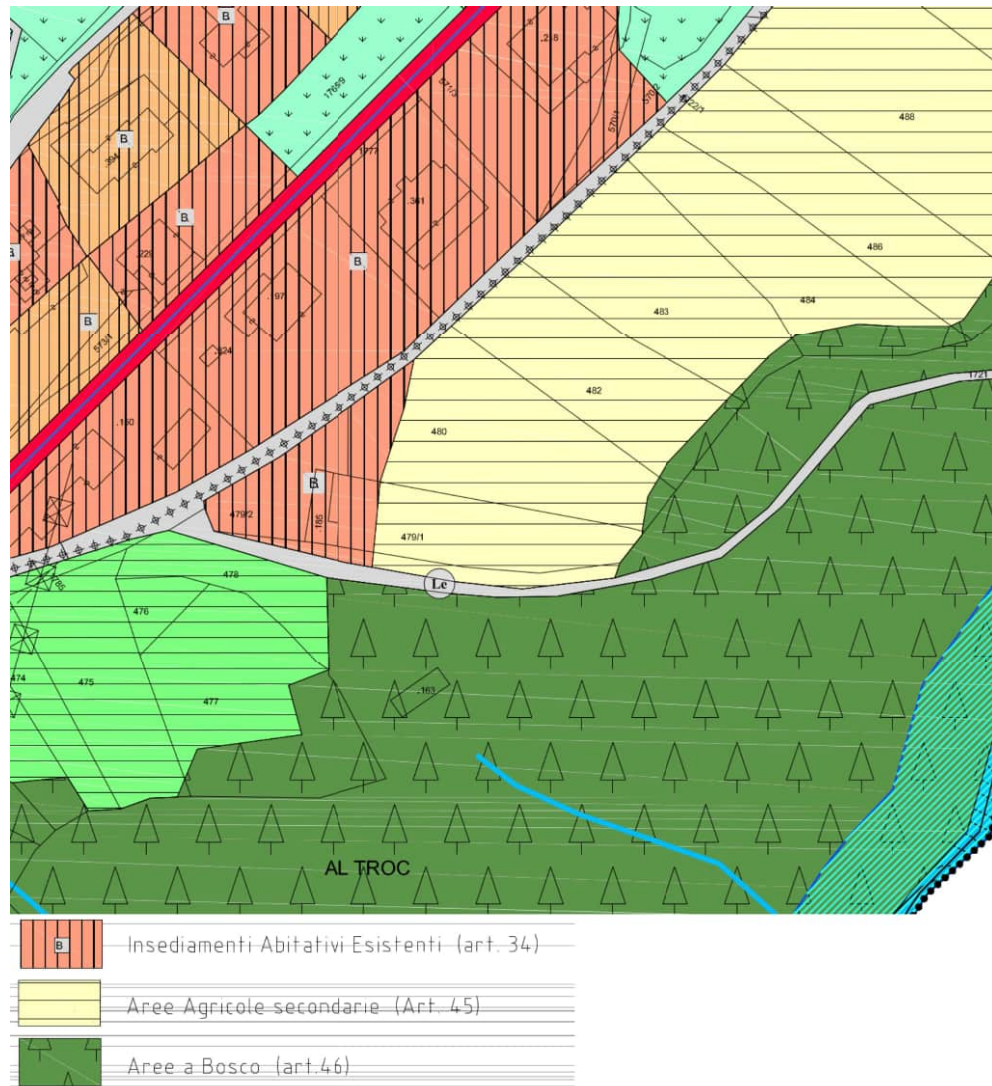
P.f. 482 c.c. Romeno:

- circa 91,9% delle superficie con destinazione *Aree agricole secondarie*, disciplinata dall'art. 45 delle norme d'attuazione;
- circa 8,1% delle superficie con destinazione *Aree a bosco*, disciplinata dall'art. 46 delle norme d'attuazione;

P.f. 483 c.c. Romeno:

- circa 96% delle superficie con destinazione *Aree agricole secondarie*, disciplinata dall'art. 45 delle norme d'attuazione;
- circa 4% delle superficie con destinazione *Aree a bosco*, disciplinata dall'art. 46 delle norme d'attuazione;

Estratto cartografia del P.R.G. - Sistema insediativo e produttivo



Le aree per insediamenti abitativi esistenti sono quelle a destinazione prevalentemente residenziale, già edificate, assieme alle pertinenze degli edifici. In tali zone il P.R.G. si attua per intervento diretto e l'eventuale ulteriore edificazione avverrà nel rispetto dei seguenti indici massimi:

- Indice di utilizzazione fondiaria max: $U_f = 0,60 \text{ mq./mq.}$
- Ulteriore Sun per terrazze coperte e portici (non VI) : $U_f = 0,04 \text{ mq./mq.}$
- Superficie fondiaria minima del lotto: $L_m = 600 \text{ mq.}$
- Altezza massima in numero di piani: $H_p = 4 \text{ piani}$
- Altezza massima del fronte: $H_e = 10,5 \text{ m.}$
- Altezza massima del fabbricato: $H_f = 12,0 \text{ m.}$

Nella ristrutturazione edilizia di fabbricati non abusivamente costruiti o comunque sanati, ricadenti nelle aree esterne a quelle di antico insediamento e limitatamente alle aree nelle quali è specificatamente previsto il richiamo al presente art. 21, è consentita la demolizione dei fabbricati e la loro ricostruzione, nel rispetto della destinazione originaria.

Il cambio d'uso di edifici a destinazione non residenziale, qualora ammessa dalla destinazione di zona, è consentito solo nel rispetto delle norme di cui all'art. 57 della L.P. 1/2008.

Le zone agricole di interesse secondario comprendono le parti del territorio che, rispetto alle zone agricole di pregio, hanno qualità e potenzialità complessivamente minori e comprendono inoltre le aree agricole dismesse passibili di recupero. Nelle aree predette possono collocarsi solo attività produttive agricole con i relativi impianti e strutture, con esclusione di quelle di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli a scala industriale e degli allevamenti industriali.

Sono aree a bosco quelle occupate da boschi di qualsiasi tipo secondo le disposizioni provinciali in materia e destinate alla protezione del territorio, al mantenimento della qualità ambientale e alla funzione produttiva rivolta allo sviluppo della filiera foresta-legno e degli altri prodotti e servizi assicurati dal bosco.(art.2 L.P. 11/20017). Nell'ambito delle aree a bosco possono essere svolte le attività e realizzate le opere e gli interventi di sistemazione idraulica e forestale, di miglioramento ambientale e a fini produttivi per la gestione dei patrimoni previsti dalle norme provinciali in materia, nel rispetto degli indirizzi e dei criteri fissati dai piani forestali e montani.

In allegato copia del Certificato di Destinazione Urbanistica (*all. 9*) ed estratto delle Norme di Attuazione al P.R.G. (*all. 10*).

6. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

REGOLARITÀ EDILIZIA	Dagli accertamenti eseguiti è emerso che non esistono atti depositati in Comune (vedi <i>all. 7</i>). L'esame dei luoghi non ha evidenziato modificazioni dell'originaria struttura, pertanto si può ritenere che non vi siano elementi che possano prefigurare eventuali irregolarità edilizie.
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	Nessuno.
CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI	Dal raffronto effettuato in sede di sopralluogo non sono emerse difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali deposito presso gli Uffici Catastali

7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

LIMITAZIONI D'USO	Dal foglio C degli aggravi del Libro maestro non sono emersi limitazioni d'uso relative agli immobili in oggetto.
--------------------------	---

CHE SI ESTINGUONO CON LA PROCEDURA

IPOTECHE	Gli immobili in oggetto sono gravati dalle seguenti ipoteche:
-----------------	---

30/12/2014 - G.N. 1087 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA

per l'importo di Euro 29.011,86 in linea capitale, oltre ad interessi legali dal giorno 27.01.2012 ad oggi pari ad Euro 1.680,00 ed oltre interessi legali

maturandi dal giorno 23.12.2014 fino al saldo

a carico p.ed. 185, p.f. 479/1, p.f. 479/2, p.f. 482, p.f. 483

Sentenza d.d. 19/09/2014

importo massimo EUR 34.000,00

13/02/2015 - G.N. 115 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA

importo complessivo, di cui Euro 220.000,00 di capitale, Euro 32.340,00 per un triennio di interessi al tasso moratorio del 4,90%, ed Euro 77.660,00 per spese ed accessori

a carico p.ed. 185, p.f. 479/1, p.f. 479/2, p.f. 482, p.f. 483

Atto d.d. 29/06/2011, Atto d.d. 09/02/2015

EUR 330.000,00

13/02/2015 - G.N. 115 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA

interessi 3,0%, interessi di mora 5,0%

importo complessivo, di cui € 1.000.000,00 per capitale, € 500.000,00 per un triennio di interessi, spese ed accessori

IN VIA DI ESTENSIONE

a carico p.ed. 185, p.f. 479/1, p.f. 479/2, p.f. 482, p.f. 483

Atto d.d. 23/03/2004, Atto d.d. 29/06/2011, Atto d.d. 09/02/2015

EUR 1.500.000,00

13/02/2015 - G.N. 115 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA

interessi 3,5%

importo complessivo di cui Euro 1.300.000,00 di capitale, interessi, ed interessi di mora come da articolo 2 del contratto, spese ed accessori.

IN VIA DI ESTENSIONE

a carico p.ed. 185, p.f. 479/1, p.f. 479/2, p.f. 482, p.f. 483

Atto d.d. 29/06/2011, Atto d.d. 09/02/2015

EUR 1.950.000,00

PIGNORAMENTI

02/04/2021 - G.N. 215 ANNOTAZIONE

atto di pignoramento immobiliare notificato il 22/03/2021 a realizzo del credito di ***** con sede in ***** nell' importo di EURO 1.529.902,65

a carico p.ed. 185, p.f. 479/1, p.f. 479/2, p.f. 482, p.f. 483

Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura degli estratti tavolari allegati (all. 2).

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**NOTIZIE UTILI PER IL
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 persona fisica;

9. POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

QUOTA PIGNORATA	L'atto di pignoramento colpisce l'intero della proprietà.
SEPARAZIONE DELLA QUOTA	Non è necessario separare la quota pignorata.

10. VALUTAZIONE

ASSUNZIONI	<u>Il mercato fondiario agricolo è discretamente attivo, mentre in riferimento ai fondi edificabili, il mercato non è molto attivo.</u> <u>Il tempo di esposizione</u> degli immobili sul mercato prima di essere venduti è, mediamente, di 200/300 giorni circa; <u>Forma di mercato:</u> discreta richiesta nella zona in oggetto. <u>Segmento di mercato:</u> <table><tr><td>localizzazione:</td><td>comune di 1400 abitanti, zona periferica;</td></tr><tr><td>tipo di contratto:</td><td>compravendita;</td></tr><tr><td>destinazione:</td><td>edificatorio, agricolo;</td></tr><tr><td>tipologia immobiliare:</td><td>terreno con immobile rustico;</td></tr><tr><td>forma di mercato:</td><td>concorrenza monopolistica ristretta</td></tr><tr><td>caratteri della domanda e dell'offerta:</td><td>privati, aziende agricole.</td></tr></table>	localizzazione:	comune di 1400 abitanti, zona periferica;	tipo di contratto:	compravendita;	destinazione:	edificatorio, agricolo;	tipologia immobiliare:	terreno con immobile rustico;	forma di mercato:	concorrenza monopolistica ristretta	caratteri della domanda e dell'offerta:	privati, aziende agricole.
localizzazione:	comune di 1400 abitanti, zona periferica;												
tipo di contratto:	compravendita;												
destinazione:	edificatorio, agricolo;												
tipologia immobiliare:	terreno con immobile rustico;												
forma di mercato:	concorrenza monopolistica ristretta												
caratteri della domanda e dell'offerta:	privati, aziende agricole.												
PRINCIPI DI VALUTAZIONE	Stima al tempo presente. <u>Scopo esplicito:</u> vendita all'asta degli immobili a seguito procedura immobiliare.												
VALORE DI MERCATO	La definizione di valore di mercato assume che il prezzo sia espresso in contanti alla data della stima, non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione e le spese di intermediazione, prevede che gli immobili siano esposti un tempo sufficientemente lungo sul mercato, ossia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste con durata che dipende dal tipo di immobile e dalla dinamica di mercato.												
PROCEDIMENTO DI STIMA	La valutazione dei fondi è stata attribuita, tenendo conto del tipo di coltivazione presente al momento del sopralluogo e in base ai prezzi di mercato allora vigenti relativi a fondi ubicati nelle diverse zone dello stesso comune e aventi caratteristiche simili a quelli in esame, individuati anche con l'aiuto e sulla base dell'esperienza maturata da altri tecnici e operatori del settore immobiliare, nonché della destinazione urbanistica specifica. Si procede con la determinazione di un valore unitario di riferimento, dedotto attraverso il trasporto numerico di valori economici, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fondi in oggetto. Il procedimento è basato su comparazioni e approssimazioni dedotte statisticamente da dati oggettivi e riferimenti concreti, tali da renderlo molto attendibile ed avere quindi un valore economico di mercato reale.												

**CONSISTENZA DEI
FONDI**

La superficie fondiaria dell'intero lotto è desunta dalle risultanze catastali indicate al punto 1 e dal certificato di destinazione urbanistica

VALUTAZIONE

Alla luce di quanto sopra esposto, considerati i fattori intrinseci ed estrinseci influenti si ritiene realistico, allo stato attuale, valutare i fondi con i valori unitari sotto riportati, in funzione della destinazione urbanistica e della coltura realmente presente.

Si riporta di seguito il riepilogo dei valori attribuiti:

Oggetto	Destinazione urbanistica	Tipologia di coltura	Superficie (mq)	Valore unitario	Valore totale
P.ed. 185	Insedimento abitativo esistente	Edificio rustico	172	€ 400	€ 68.800,00
P.f. 479/1	Insedimento abitativo esistente	Prato	199	€ 90,00	€ 17.910,00
	Aree agricole secondarie	Prato	960	€ 28,00	€ 26.880,00
P.f. 479/2	Insedimento abitativo esistente	Prato	527	€ 90,00	€ 47.430,00
P.f. 482	Aree agricole secondarie	Prato	1.419	€ 28,00	€ 39.732,00
	Aree a bosco	Bosco	125	€ 4,00	€ 500,00
P.f. 483	Aree agricole secondarie	Prato	1.768	€ 28,00	€ 49.504,00
	Aree a bosco	Bosco	74	€ 4,00	€ 296,00
TOTALI			5.244		€ 251.052,00

VALORE DI STIMA

Valore degli immobili di cui al LOTTO n. 3:

€ 251.052,00

11. PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA

LOTTO N. 3

Edificio rustico, sito a margine dell'abitato di Romeno (TN), individuato come P.ed. 185 del C.C. Romeno, con annessi fondi in parte con potenzialità edificatoria, in parte agricoli, in parte boschivi, individuati come pp.ff. 479/1, 479/2, 482, 483 del C.C. Romeno, nello stato attuale possono essere posti all'asta per un valore iniziale arrotondato di:

€ 251.000,00

(Euro duecentocinquantunomila/00)

LOTTO n. 4

Tre fondi agricoli e un fondo boschivo

siti nel Comune di Romeno (TN)

P.f. 221, 222, 234, 287/1, 1662/1, 1663 del C.C. Romeno e p.f. 734/2 del C.C. Salter Malgolo

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

CLASSIFICAZIONE CATASTALE

In Catasto l'immobile risulta censito come riportato nelle tabelle seguenti.

Al Catasto Fondiario le particelle sono così classificate:

Comune	Particella	P.T.	F.M.	Coltura	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
Romeno	F 221	813	-	Prato	5	1.555 mq	€ 3,61	€ 2,41
Romeno	F 222	813	-	Prato	5	3.781 mq	€ 8,79	€ 5,86
Romeno	F 234	813	-	Prato	5	1.112 mq	€ 2,58	€ 1,72
Romeno	F 287/1	8	-	Prato	3	2.120 mq	€ 9,31	€ 4,93
Romeno	F 1662/1	8	-	Prato	5	2.033 mq	€ 4,72	€ 3,15
Romeno	F 1663	8	-	Prato	5	954 mq	€ 2,22	€ 1,48
Salter Malgolo	F 734/2	498	-	Bosco	3	5.287 mq	€ 8,19	€ 1,64
TOTALI						16.842 mq	€ 39,42	€ 21,19

In allegato copia della visura catastale (all. 6)

COERENZE

Con riferimento alle planimetrie catastali di seguito riportate, il fondo p.f. 287/1 c.c. Romeno confina a ovest con la strada pubblica p.f. 1710, a nord-est con la p.f. 287/2 fondo agricolo coltivato a frutteto, mentre sugli alti lati con le p.f. 287/5, 289/1, 289/2 fondi agricoli coltivati a prato.

Il fondo costituito dalle p.f. 221, 222, 234 c.c. Romeno confina a nord-ovest per un breve tratto con la strada pubblica p.f. 1712, a nord con le p.f. 232/1 e 232/2 fondi agricoli coltivati a prato, a est con la stradina pubblica p.f. 1713 e con la p.f. 216/2 fondo agricolo coltivato a frutteto, mentre sugli alti lati con le p.f. 216/1, 218, 220 fondi agricoli coltivati a prato.

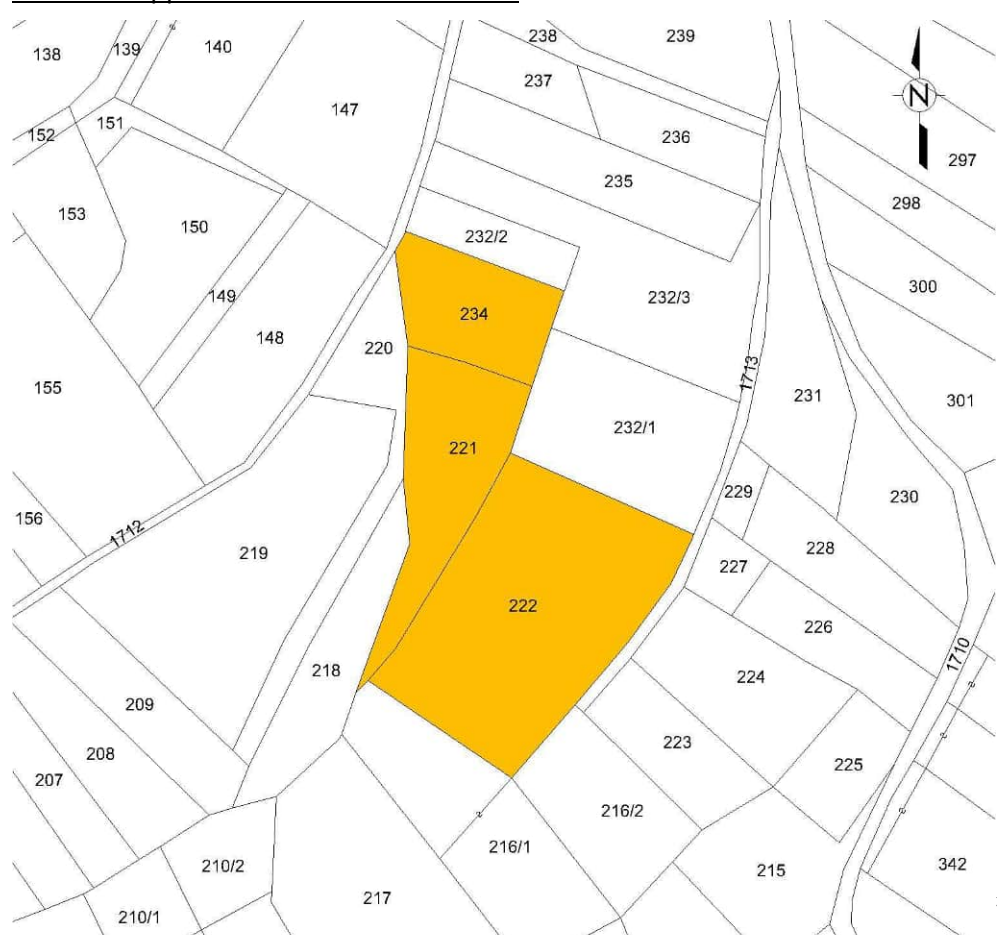
Il fondo costituito dalle p.f. 1662/1, 1663 c.c. Romeno confina a ovest con la strada pubblica p.f. 1707/4, a nord con le p.f. 1641, 1642, 1643/2 fondi agricoli coltivati a frutteto e con la p.f. 1644 fondo agricolo coltivato a prato, sugli alti lati con le p.f. 1655, 1656, 1662/2, 1667/2, 1666/1 fondi agricoli coltivati a prato.

Il fondo p.f. 734/2 c.c. Salter Malgolo confina su tutti i lati con fondi boschivi ed in particolare con le p.f. 743/4, 733/4 di proprietà pubblica e le p.f. 734/1, 736/1 di proprietà di terzi.

Estratto mappa c.c. Romeno - scala 1:2000



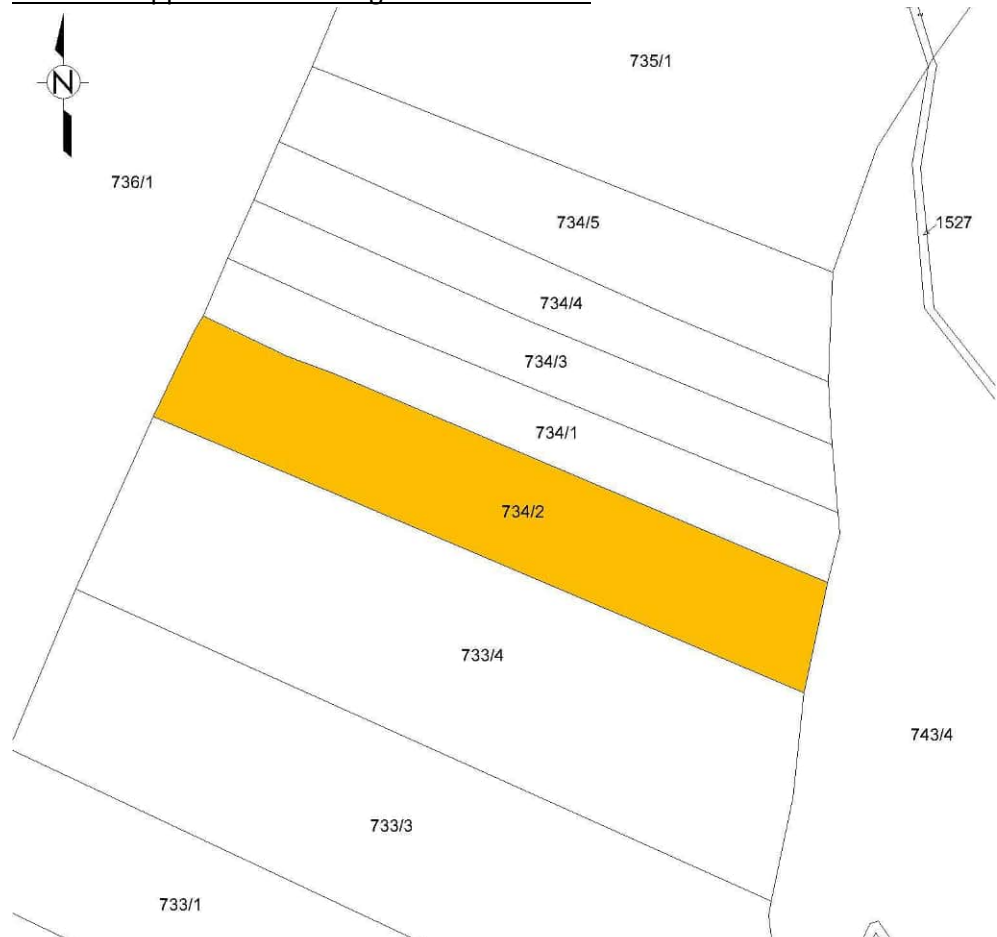
Estratto mappa c.c. Romeno - scala 1:2000



Estratto mappa c.c. Romeno - scala 1:2000



Estratto mappa c.c. Salter Malgolo - scala 1:2000



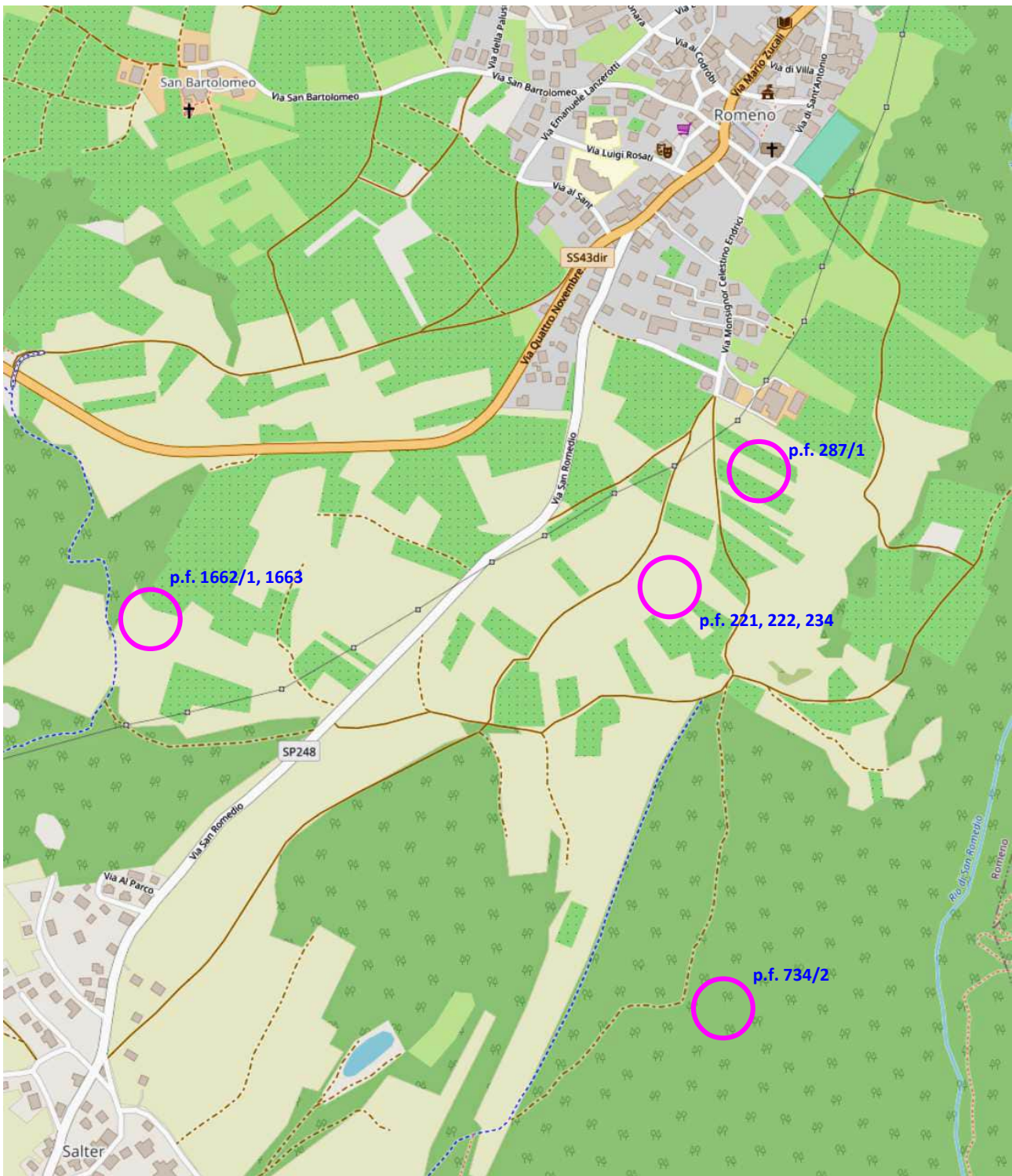
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.

PROPRIETÀ TAVOLARE ATTUALE E TITOLO DI PROVENIENZA	La proprietà è iscritta presso il Libro fondiario a nome di: ***** , ***** nato il ***** a Romeno quota 1/1 con Contratto d.d. 26/01/1978 iscritto il 23/02/1978 - G.N. 97 per quanto attiene le p.f. 221, p.f. 222, p.f. 234 c.c. Romeno; con Sentenza d.d. 08/01/2009, Decreto d.d. 04/11/2009 iscritto il 09/08/2010 - G.N. 701 per quanto attiene le p.f. 287/1, p.f. 1662/1, p.f. 1663 c.c. Romeno e p.f. 734/2 c.c. Salter Malgolo. I contenuti dei fogli B del libro maestro si possono riscontrare dettagliatamente negli estratti tavolari allegati a cui si rinvia per una corretta certificazione di proprietà e titoli di provenienza (<i>all. 2</i>).
OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano liberi, non coltivati o concessi bonariamente a coltivatori del posto per lo sfalcio.
CONTRATTI IN CORSO	L'esecutato riferisce che non ci sono contratti di locazione in corso.
MODALITÀ DI ACCESSO	Raccomandata per informazione del sopralluogo inviata il 28/02/2022. Accesso ai beni avvenuto con l'esecutato.
DATA DEL SOPRALLUOGO	29 marzo 2022.

3. UBICAZIONE E CONTESTO

UBICAZIONE	I fondi sono situati alla periferia dell'abitato di Romeno, a sud dello stesso. Essi sono ubicati in una zona compresa tra l'abitato di Romeno e la frazione di Salter, non molto distanti dalla strada statale n. 43 dir, diramazione della Val di Non che collega i paesi della terza sponda. Si inseriscono in un'area prettamente agricola con coltivazioni a prato e a frutteto. La sola p.f. 734/2 c.c. Salter Malgolo è ubicata in una zona più a sud di Romeno e a est della frazione di Amblar, in una zona esclusivamente boschiva.
------------	---

Cartografia generale della zona di ubicazione del lotto



ACCESSO

Agli immobili si accede direttamente da strade viabili pubbliche o consortili, ed in particolare alla p.f. 287/1 dalla strada agricola asfaltata p.f. 2710, alle p.f. 221, 222, 234 dalle strade agricole p.f. 1712 e 1713, alle p.f. 1662/1, 1663 dalla strada forestale p.f. 1707/4, alla p.f. 734/2 c.c. Salter Malgolo da una strada forestale che attraversa il fondo.

**CARATTERISTICHE
ZONA**

Romeno è un comune di circa 1400 abitanti situato a nord di Trento, al limite meridionale dell'Alta Anaunia in Val di Non, a non molta distanza dal Lago di Santa Giustina e dal passo della Mendola. È attraversato dalla strada statale n. 43 diramazione della Val di Non.

L'abitato è collocato a 962 m di altitudine su un soleggiato altopiano, esso è costituito di case in prevalenza massicce, in cui architettura antica e moderna si fondono armonicamente. È immerso in una cornice di prati e meleti e più in lontananza dai boschi, centro di attività artigianali e agricole. Il territorio comunale mostra variazioni altimetriche non molto accentuate.

La rete commerciale è sufficiente mentre quella dei servizi può essere definita di buon livello. È presente il servizio bancario mentre mancano strutture sociali, culturali, sportive e sanitarie; sono presenti le scuole materne ed elementari mentre mancano quelle per l'istruzione secondaria, tanto di primo quanto di secondo grado. Le strutture ricettive, perlopiù alberghiere e per la ristorazione, testimoniano la presenza di un'offerta turistica in costante aumento.

4. DESCRIZIONE DELLE UNITÀ OGGETTO DI STIMA

**DESCRIZIONE
FONDO N. 1**

Trattasi di un fondo di ridotte dimensioni a forma rettangolare leggermente declive in direzione sud-ovest e facilmente coltivabile con mezzi meccanici. Attualmente è coltivato a prato ed in particolare ad erba ed altre specie foraggere con la presenza di due antiche piante da frutto lungo il confine verso la strada pubblica. È possibile la trasformazione culturale a frutteto.

PLANIMETRIA

P.f. 287/1 c.c. Romeno

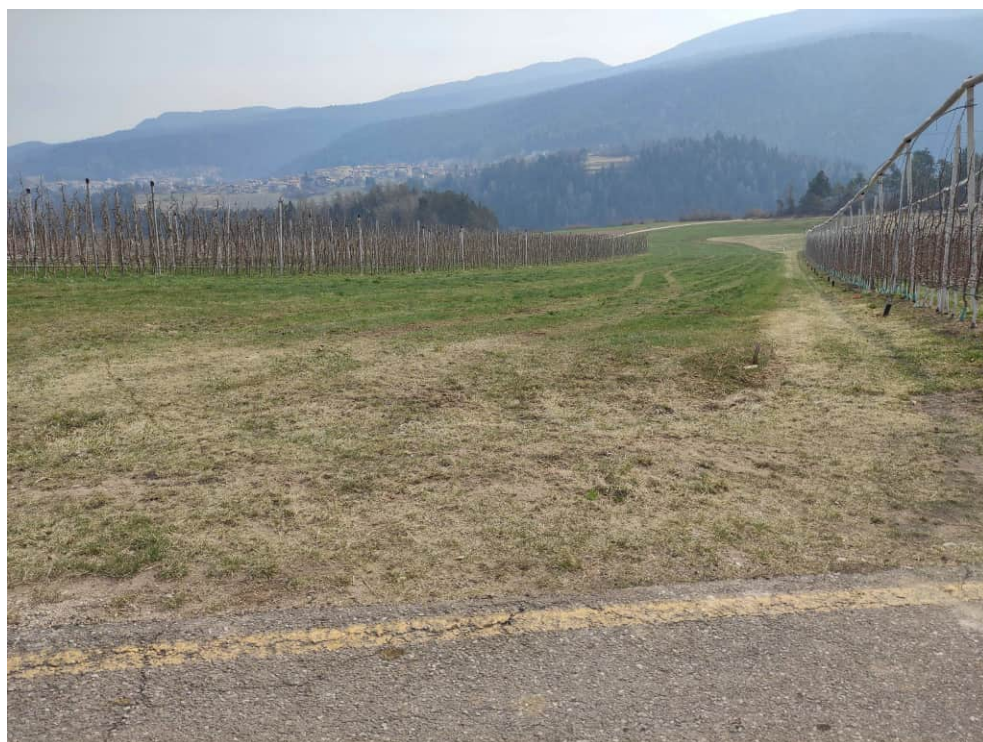


FOTO

Foto n° 35: Vista dalla strada di accesso pubblica in direzione sud-est.



Foto n° 36: Vista dalla strada di accesso pubblica in direzione est.



FOTO

Foto n° 37: Vista in direzione sud-ovest



Foto n° 38: Vista in direzione ovest.



Foto n° 39: Vista in direzione sud-ovest.



Foto n° 40: Vista in direzione nord.



FOTO

Foto n° 41: Vista in direzione sud-est.



Foto n° 42: Vista in direzione est.



**DESCRIZIONE
FONDO N. 4**

Trattasi di un fondo di forma rettangolare allungata, con una pendenza massima di circa il 25% in direzione est, accessibile mediante strade forestali. La coltura è a bosco con presenza prevalentemente di conifere e di alcune latifoglie. Risulta possibile un modesto sfruttamento del prodotto legnoso, mentre i vincoli urbanistici non consentono una trasformazione culturale.

PLANIMETRIA

P.f. 734/2 c.c. Salter Malgolo

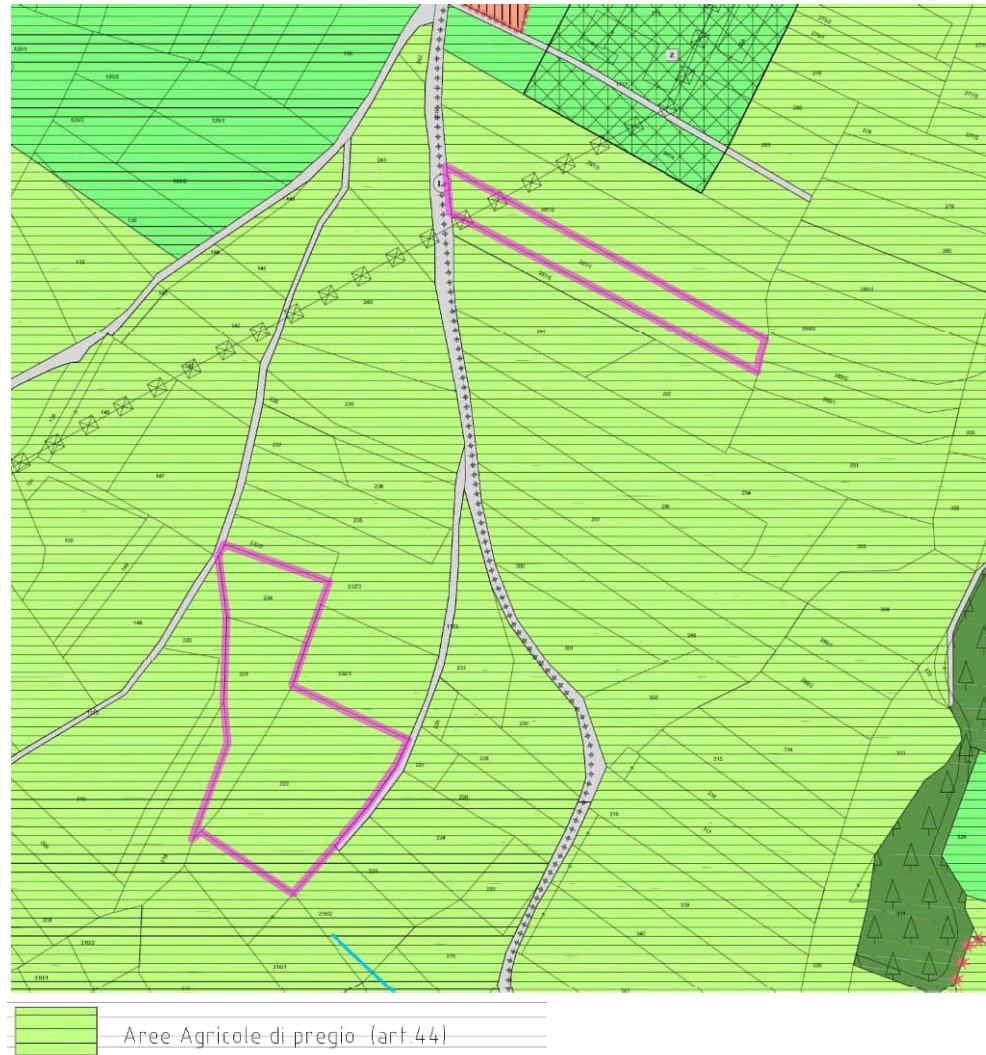


5. SITUAZIONE URBANISTICA

STRUMENTO URBANISTICO

I fondi p.f. 221, 222, 234, 287/1 sono classificati dal Piano Regolatore Generale vigente come *Aree agricole di pregio*, disciplinate dall'art. 44 delle norme d'attuazione.

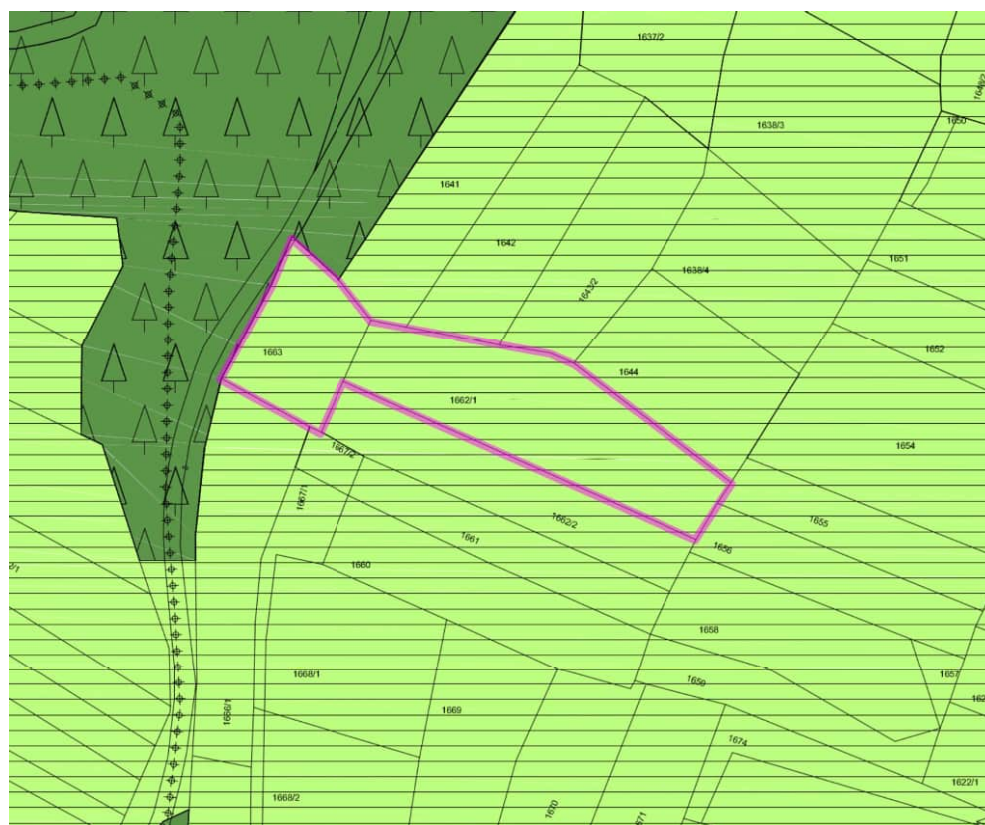
Estratto cartografia del P.R.G. - Sistema insediativo e produttivo



Nelle aree agricole di pregio possono collocarsi solo attività produttive agricole con i relativi impianti e strutture, con esclusione di quelle di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli a scala industriale e degli allevamenti industriali. In tali aree sono consentiti esclusivamente interventi urbanistici ed edilizi concernenti la realizzazione di manufatti ed infrastrutture attinenti lo svolgimento delle attività produttive agricole e zootecniche. Inoltre è ammessa per i soggetti che non esercitano l'attività agricola in forma imprenditoriale la realizzazione di manufatti destinati al ricovero dei mezzi agricoli, secondo le disposizioni dettate dall'articolo 3 del Decreto del PGP 8 marzo 2010 n. 8-40/leg.

Come i precedenti, anche i fondi p.f. 1662/1 e 1663 sono classificati dal Piano Regolatore Generale vigente come *Aree agricole di pregio*, disciplinate dall'art. 44 delle norme d'attuazione.

Estratto cartografia del P.R.G. - Sistema insediativo e produttivo



 Aree Agricole di pregio (art.44)



 Aree a Bosco (art.46)

Il fondo p.f. 734/2 c.c. Salter Malgolo è invece classificato dal Piano Regolatore Generale vigente come *Aree a bosco*, disciplinate dall'art. 46 delle norme d'attuazione.

Sono aree a bosco quelle occupate da boschi di qualsiasi tipo secondo le disposizioni provinciali in materia e destinate alla protezione del territorio, al mantenimento della qualità ambientale e alla funzione produttiva rivolta allo sviluppo della filiera foresta-legno e degli altri prodotti e servizi assicurati dal bosco.(art.2 L.P. 11/20017). Nell'ambito delle aree a bosco possono essere svolte le attività e realizzate le opere e gli interventi di sistemazione idraulica e forestale, di miglioramento ambientale e a fini produttivi per la gestione dei patrimoni previsti dalle norme provinciali in materia, nel rispetto degli indirizzi e dei criteri fissati dai piani forestali e montani.

In allegato copia del Certificato di Destinazione Urbanistica (*all. 9*) ed estratto delle Norme di Attuazione al P.R.G. (*all. 10*).

6. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

LIMITAZIONI D'USO Dal foglio C degli aggravati del Libro maestro non sono emerse limitazione d'uso relative agli immobili in oggetto.

CHE SI ESTINGUONO CON LA PROCEDURA

IPOTECHE

Gli immobili in oggetto sono gravati dalle seguenti ipoteche:

10/12/2013 - G.N. 1004 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA

di cui EURO 150.000,00 di capitale ed EURO 90.000,00 per interessi al tasso nominale annuo del 4,50%, interessi di mora, spese ed accessori

a carico p.f. 221, p.f. 222, p.f. 234, p.f. 1662/1, p.f. 1663 c.c.
Romeno

Atto d.d. 04/12/2013

EUR 240.000,00

30/12/2014 - G.N. 1087 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA

per l'importo di Euro 29.011,86 in linea capitale, oltre ad interessi legali dal giorno 27.01.2012 ad oggi pari ad Euro 1.680,00 ed oltre interessi legali maturandi dal giorno 23.12.2014 fino al saldo

a carico p.f. 221, p.f. 222, p.f. 234, p.f. 287/1, p.f. 1662/1, p.f. 1663 c.c.
Romeno e p.f. 734/2 c.c. Salter Malgolo

Sentenza d.d. 19/09/2014

importo massimo EUR 34.000,00

13/02/2015 - G.N. 115 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA

importo complessivo, di cui Euro 220.000,00 di capitale, Euro 32.340,00 per un triennio di interessi al tasso moratorio del 4,90%, ed Euro 77.660,00 per spese ed accessori

a carico p.f. 287/1 c.c. Romeno

Atto d.d. 29/06/2011, Atto d.d. 09/02/2015

EUR 330.000,00

13/02/2015 - G.N. 115 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA

interessi 3,0%, interessi di mora 5,0%

importo complessivo, di cui € 1.000.000,00 per capitale, € 500.000,00 per un triennio di interessi, spese ed accessori

IN VIA DI ESTENSIONE

a carico p.f. 287/1 c.c. Romeno

Atto d.d. 23/03/2004, Atto d.d. 29/06/2011, Atto d.d. 09/02/2015

EUR 1.500.000,00

13/02/2015 - G.N. 115 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA

interessi 3,5%

importo complessivo di cui Euro 1.300.000,00 di capitale, interessi, ed interessi di mora come da articolo 2 del contratto, spese ed accessori.

IN VIA DI ESTENSIONE

a carico p.f. 287/1 c.c. Romeno

Atto d.d. 29/06/2011, Atto d.d. 09/02/2015

EUR 1.950.000,00

PIGNORAMENTI

02/04/2021 - G.N. 215 ANNOTAZIONE

atto di pignoramento immobiliare notificato il 22/03/2021 a realizzo del credito di ***** con sede in ***** nell' importo di EURO 1.529.902,65

a carico p.f. 221, p.f. 222, p.f. 234, p.f. 287/1, p.f. 1662/1, p.f. 1663 c.c. Romeno e p.f. 734/2 c.c. Salter Malgolo

Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura degli estratti tavolari allegati (*all. 2*).

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**NOTIZIE UTILI PER IL
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 persona fisica;

8. POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

QUOTA PIGNORATA

L'atto di pignoramento colpisce l'intero della proprietà.

**SEPARAZIONE DELLA
QUOTA**

Non è necessario separare la quota pignorata.

9. VALUTAZIONE

ASSUNZIONI	<u>Il mercato fondiario è discretamente attivo.</u> <u>Il tempo di esposizione</u> degli immobili sul mercato prima di essere venduti è, mediamente, di 200 giorni circa; <u>Forma di mercato</u>: discreta richiesta nella zona in oggetto. <u>Segmento di mercato</u>: <table><tr><td>localizzazione:</td><td>comune di 1400 abitanti, zona periferica;</td></tr><tr><td>tipo di contratto:</td><td>compravendita;</td></tr><tr><td>destinazione:</td><td>agricolo;</td></tr><tr><td>tipologia immobiliare:</td><td>terreno;</td></tr><tr><td>forma di mercato:</td><td>concorrenza monopolistica ristretta</td></tr><tr><td>caratteri della domanda e dell'offerta:</td><td>privati, aziende agricole.</td></tr></table>	localizzazione:	comune di 1400 abitanti, zona periferica;	tipo di contratto:	compravendita;	destinazione:	agricolo;	tipologia immobiliare:	terreno;	forma di mercato:	concorrenza monopolistica ristretta	caratteri della domanda e dell'offerta:	privati, aziende agricole.
localizzazione:	comune di 1400 abitanti, zona periferica;												
tipo di contratto:	compravendita;												
destinazione:	agricolo;												
tipologia immobiliare:	terreno;												
forma di mercato:	concorrenza monopolistica ristretta												
caratteri della domanda e dell'offerta:	privati, aziende agricole.												
PRINCIPI DI VALUTAZIONE	Stima al tempo presente. <u>Scopo esplicito</u>: vendita all'asta degli immobili a seguito procedura immobiliare.												
VALORE DI MERCATO	La definizione di valore di mercato assume che il prezzo sia espresso in contanti alla data della stima, non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione e le spese di intermediazione, prevede che gli immobili siano esposti un tempo sufficientemente lungo sul mercato, ossia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste con durata che dipende dal tipo di immobile e dalla dinamica di mercato.												
PROCEDIMENTO DI STIMA	La valutazione dei fondi è stata attribuita, tenendo conto del tipo di coltivazione presente al momento del sopralluogo e in base ai prezzi di mercato allora vigenti relativi a fondi ubicati nelle diverse zone dello stesso comune e aventi caratteristiche simili a quelli in esame, individuati anche con l'aiuto e sulla base dell'esperienza maturata da altri tecnici e operatori del settore immobiliare, nonché della destinazione urbanistica specifica. Si procede con la determinazione di un valore unitario di riferimento, dedotto attraverso il trasporto numerico di valori economici, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fondi in oggetto. Il procedimento è basato su comparazioni e approssimazioni dedotte statisticamente da dati oggettivi e riferimenti concreti, tali da renderlo molto attendibile ed avere quindi un valore economico di mercato reale.												
CONSISTENZA	La superficie fondiaria dell'intero lotto è desunta dalle risultanze catastali indicate al punto 1.												

VALUTAZIONE

Alla luce di quanto sopra esposto, considerati i fattori intrinseci ed estrinseci influenti si ritiene realistico, allo stato attuale, valutare i fondi con i valori unitari sotto riportati, in funzione della destinazione urbanistica e della coltura realmente presente, nonché in considerazione della possibile variazione colturale da prato a frutteto.

Si riporta di seguito il riepilogo dei valori attribuiti:

Oggetto	Destinazione urbanistica	Tipologia di coltura	Superficie (mq)	Valore unitario	Valore totale
P.f. 221	Aree agricole di pregio	Prato	1.555	€ 25,00	€ 38.875,00
P.f. 222	Aree agricole di pregio	Prato	3.781	€ 28,00	€ 105.868,00
P.f. 234	Aree agricole di pregio	Prato	1.112	€ 28,00	€ 31.136,00
P.f. 287/1	Aree agricole di pregio	Prato	2.120	€ 30,00	€ 63.600,00
P.f. 1662/1	Aree agricole di pregio	Prato	2.033	€ 28,00	€ 56.924,00
P.f. 1663	Aree agricole di pregio	Prato	954	€ 28,00	€ 26.712,00
P.f. 734/2	Aree a bosco	Bosco	5.287	€ 1,50	€ 7.930,50
TOTALI			11.555		€ 323.115,00

VALORE DI STIMA

Valore degli immobili di cui al LOTTO n. 4:

€ 323.115,00

10. PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA

LOTTO N. 4

Le pp. ff. 221, 222, 234, 287/1, 1662/1, 1663 del C.C. Romeno, site nel Comune di Romeno, individuano tre TERRENI AGRICOLI, e la p.f. 374/2 del C.C. Salter Malgolo, sita nel Comune di Romeno, individua un TERRENO BOSCHIVO, nello stato attuale possono essere poste all'asta per un valore iniziale arrotondato di:

€ 323.000,00

(Euro trecentoventitremila/00)

LOTTO n. 5

Fondo agricolo

sito nel Comune di Ronzone (TN)

P.f. 490/2 del C.C. Ronzone I

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

CLASSIFICAZIONE CATASTALE

In Catasto l'immobile risulta censito come riportato nelle tabelle seguenti.

Al Catasto Fondiario le particelle sono così classificate:

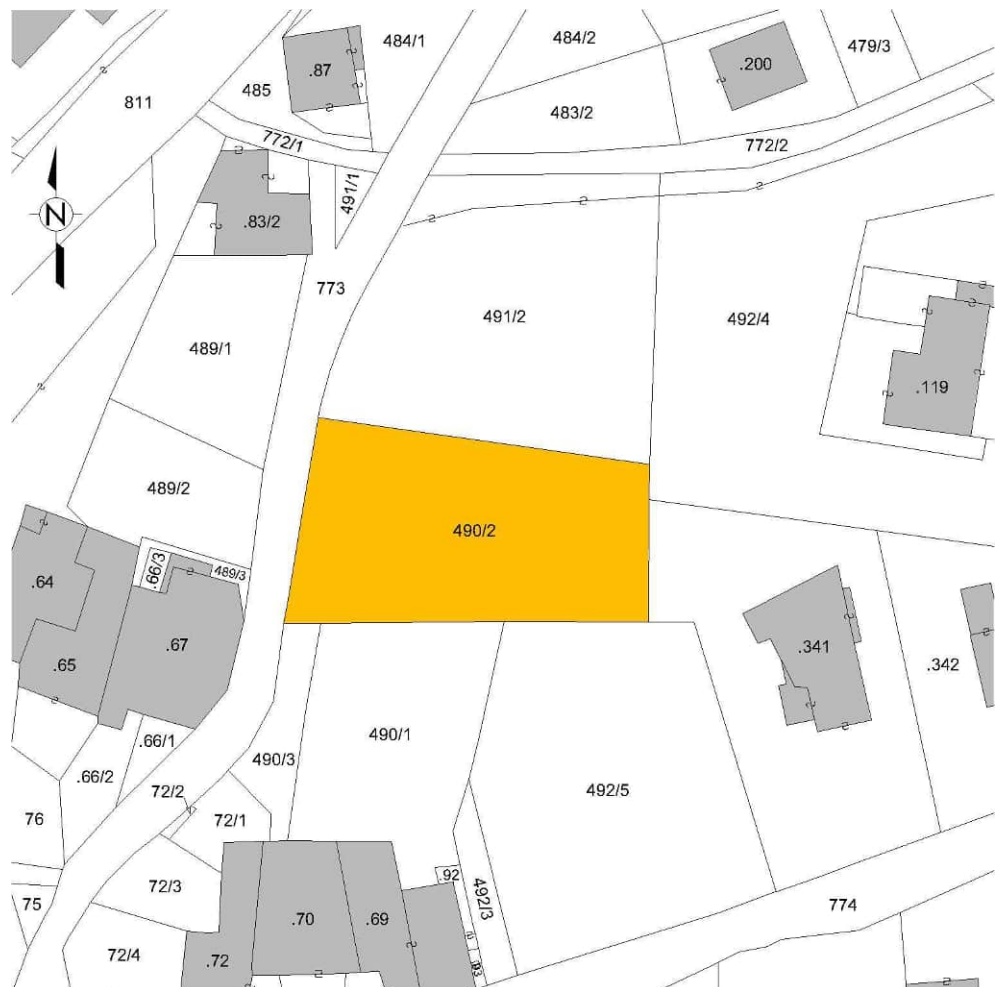
Comune	Particella	P.T.	F.M.	Coltura	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
Ronzone I	F 490/2	296	-	Prato	3	1.127 mq	€ 4,95	€ 2,62

In allegato copia della visura catastale (*all. 6*)

COERENZE

Con riferimento alla planimetria catastale di seguito riportata, il fondo p.f. 490/2 confina a ovest con la p.f. 773 strada pubblica denominata via Penegal, a nord con la p.f. 491/2 fondo prativo di proprietà di terzi, a est con la p.f. 492/4 fondo prativo di proprietà di terzi e con l'andito di un edificio residenziale p.ed. 341, a sud con le p.f. 490/1, 490/3, 492/5 fondi prativi di proprietà di terzi.

Estratto mappa c.c. Ronzone I - scala 1:1000



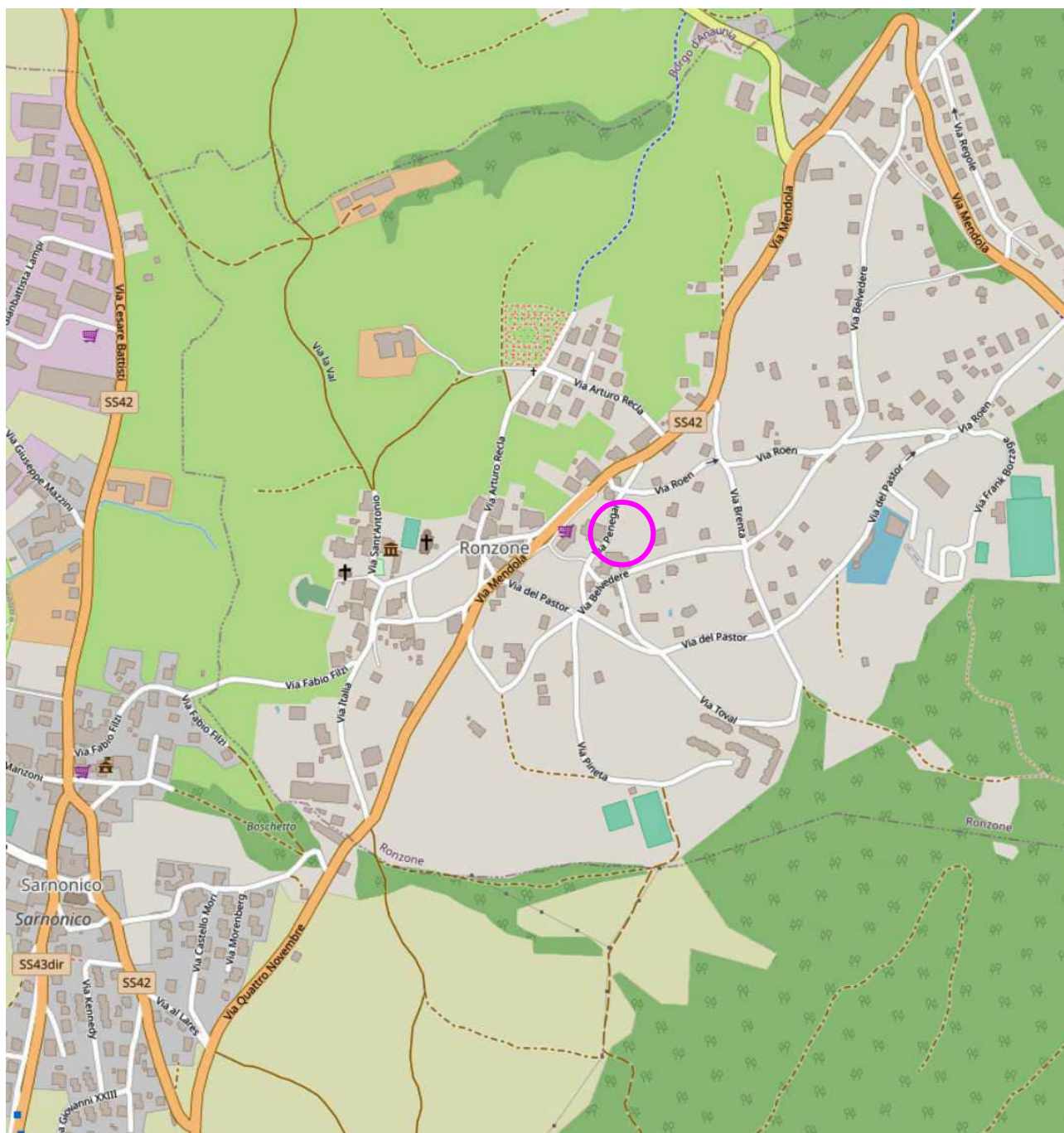
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.

PROPRIETÀ TAVOLARE ATTUALE E TITOLO DI PROVENIENZA	La proprietà è iscritta presso il Libro fondiario a nome di: ***** , ***** nato il ***** a Romeno quota 1/1 con Atto d.d. 05/11/1980 iscritto il 18/12/1980 - G.N. 804. I contenuti dei fogli B del libro maestro si possono riscontrare dettagliatamente negli estratti tavolari allegati a cui si rinvia per una corretta certificazione di proprietà e titoli di provenienza (<i>all. 2</i>).
OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano liberi, non coltivati o concessi bonariamente a coltivatori del posto per lo sfalcio.
CONTRATTI IN CORSO	L'esecutato riferisce che non ci sono contratti di locazione in corso.
MODALITÀ DI ACCESSO	Raccomandata per informazione del sopralluogo inviata il 28/02/2022. Accesso ai beni avvenuto con l'esecutato.
DATA DEL SOPRALLUOGO	29 marzo 2022.

3. UBICAZIONE E CONTESTO

UBICAZIONE	Il fondo è situato nell'abitato di Ronzone nelle immediate vicinanze del centro storico, a est dello stesso, in una zona caratterizzata dalla presenza di edifici realizzati in epoche diverse, alternati a fondi prativi. La predetta zona è separata dal centro storico dalla strada statale n. 42 del Tonale e della Mendola.
ACCESSO	Al fondo si accede direttamente dalla strada pubblica p.f. 773 denominata via Penegal.
CARATTERISTICHE ZONA	Ronzone rappresenta un soleggiato paese in Alta Val di Non (1.085 m s.l.m.), e una stazione turistica specialmente estiva, grazie alla sua posizione naturale ottima che si apre sulla vallata, come anche ai paesaggi che lo circondano. Circa un secolo fa si svilupparono le prime costruzioni di strutture alberghiere. Oggigiorno l'abitato è suddiviso in una parte vecchia che si trova più a sud, e la zona residenziale più moderna nella parte più alta del paese. Al centro del paese sorge la chiesa parrocchiale; l'attuale struttura del paese è frutto della ricostruzione di Ronzone a seguito del grande incendio nel 1891. Il paese è dotato di alcune strutture per il tempo libero, come una piscina comunale riscaldata, campo da calcio, campi da tennis e due musei. Per quanto riguarda lo sport invernale, gli impianti sciistici più vicini si trovano nel comprensorio Folgarida-Marilleva e sul Penegal (Alto Adige). Tanto la rete commerciale quanto quella dei servizi possono essere definite sufficienti.

Cartografia generale della zona di ubicazione del lotto



4. DESCRIZIONE DELLE UNITÀ OGGETTO DI STIMA

DESCRIZIONE

Trattasi di un fondo non molto esteso a forma trapezoidale, leggermente declive in direzione ovest (pendenza di circa 10/12%) e facilmente coltivabile con mezzi meccanici. Lungo il confine con la strada pubblica è presente un muro di contenimento alto circa un metro che si interrompe per un breve tratto in corrispondenza del confine con la limitrofa p.f. 490/3 ove è presente l'accesso carraio costituito da una piccola rampa. Attualmente è coltivato a prato ed in particolare ad erba ed altre specie foraggiere.

PLANIMETRIA

P.f. 490/2



FOTO

Foto n° 43: Vista dalla strada di accesso pubblica in direzione nord-est.



Foto n° 44: Vista dalla strada di accesso pubblica in direzione est.

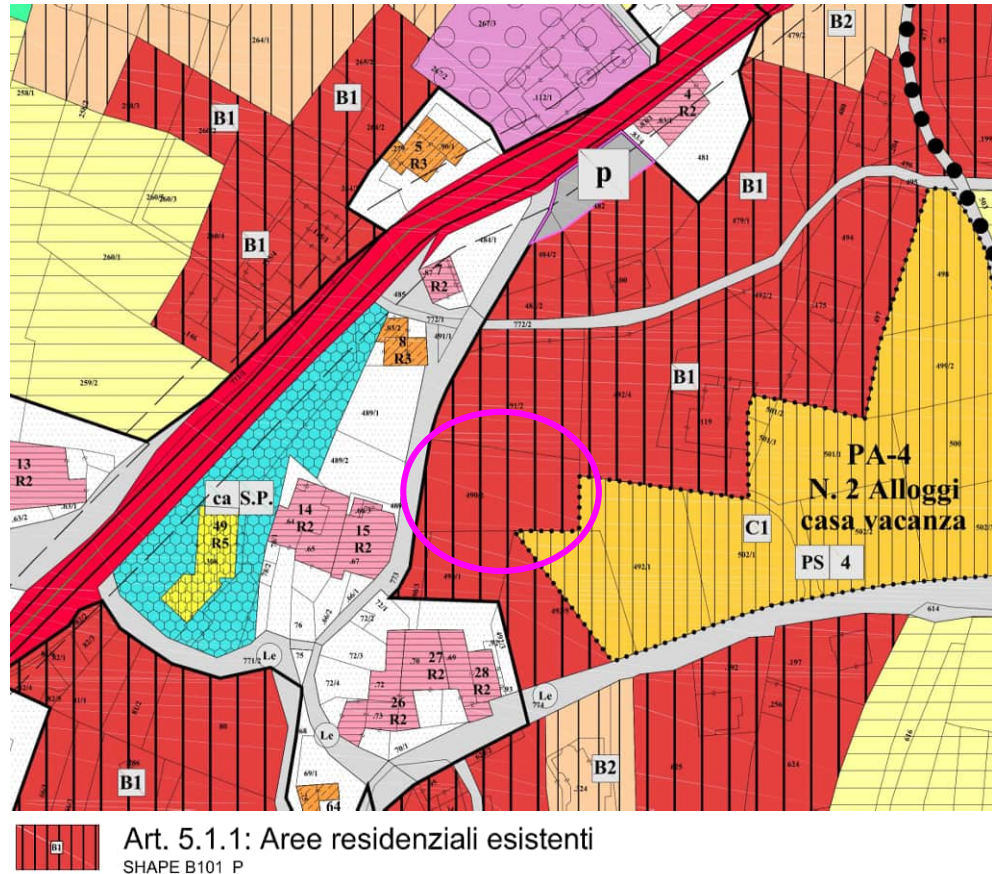


5. SITUAZIONE URBANISTICA

STRUMENTO URBANISTICO

Il fondo p.f. 490/2 è classificato dal Piano Regolatore Generale vigente come *Aree residenziali esistenti*, disciplinate dall'art. 5.1.1 delle norme d'attuazione.

Estratto cartografia del P.R.G. vigente - Sistema insediativo e produttivo



Nella classificazione sono comprese aree urbane impegnate in prevalenza da edifici residenziali, nonché lotti tuttora ineditati.

Con delibera n. 01/2021 del 29.12.2021 del Commissario Ad Acta è stata approvata in prima adozione la variante 2021 al Piano Regolatore Generale che di fatto risulta ora in salvaguardia.

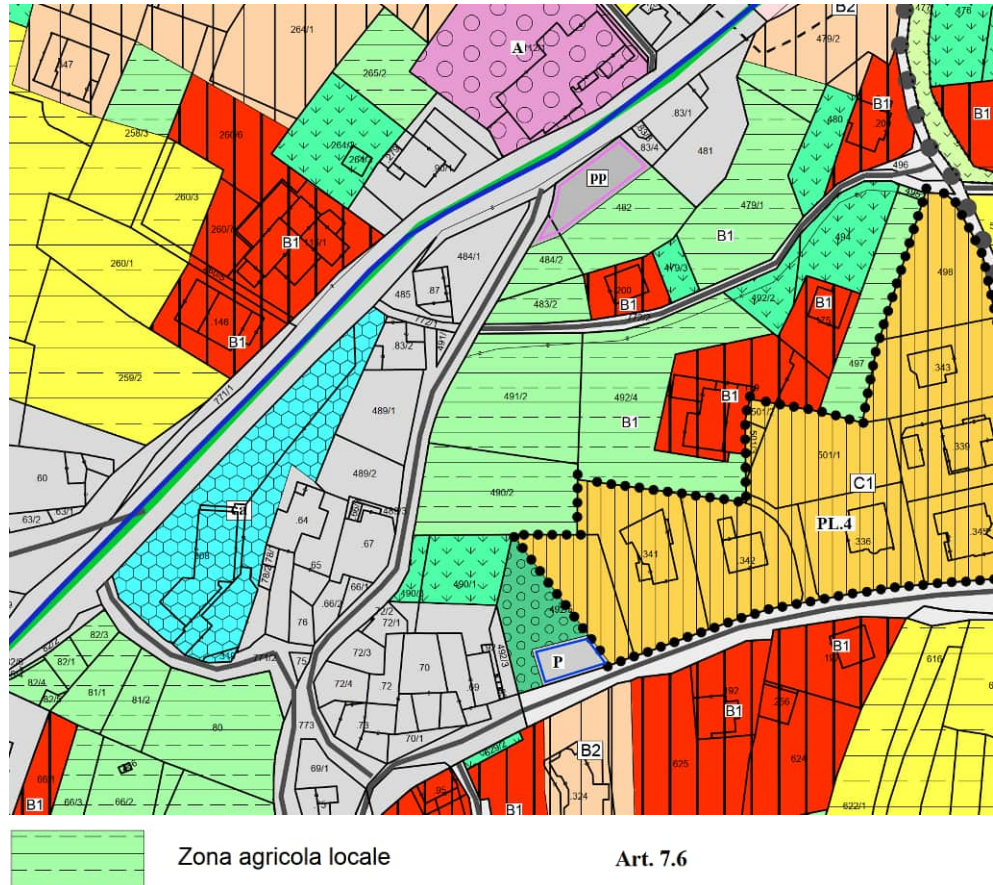
Il fondo p.f. 490/2 è classificato dal Piano Regolatore Generale adottato come *Zona agricola locale*, disciplinata dall'art. 7.6 delle norme d'attuazione.

Esse sono zone, pubbliche e private, prevalentemente costituite da orti, prati e coltivi, posizionati in prossimità delle aree abitate, dove per la particolare valenza paesaggistica è vietata l'edificazione entro e fuori terra. Sono escluse quindi anche le costruzioni accessorie come definitive agli articoli 4.3 e 12.

Per queste aree si prevede la conservazione delle aree verdi vietando anche le trasformazioni d'uso che possano arrecare disturbo alle zone residenziali limitrofe. Le bonifiche agricole possono essere realizzate escludendo movimenti terra tali da alterare il profilo naturale del terreno, mantenendo le pendenze medie preesistenti evitando quindi la realizzazione di scarpate artificiali, scogliere, sbancamenti sotto costa. È ammessa la realizzazione di accessi alle aree edificate limitrofe, nel caso di impossibilità a realizzare tali accessi attraverso le zone già destinate all'edificazione, per i quali sono ammessi lievi movimenti terra

e muretti di contenimento rivestiti in pietra limitati allo stretto necessario in prossimità delle intersezioni e dove non risulta possibile il mantenimento del livello naturale del terreno.

Estratto cartografia del P.R.G. adottato - Sistema insediativo e produttivo



In allegato copia del Certificato di Destinazione Urbanistica (*all. 9*).

6. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

LIMITAZIONI D'USO

Dal foglio C degli aggravii del Libro maestro, sono emerse le seguenti iscrizioni riguardanti la limitazione d'uso dei beni in oggetto:

1910 - VERBALE 335/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

passo a piedi, con carichi e carri a mano per lo spurgo della fogna nella p.ed. 92

a carico p.f. 490/2

a favore p.ed. 69 P.M. 3

CHE SI ESTINGUONO CON LA PROCEDURA

IPOTECHE

Gli immobili in oggetto sono gravati dalle seguenti ipoteche:

30/12/2014 - G.N. 1087 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA

per l'importo di Euro 29.011,86 in linea capitale, oltre ad interessi legali dal giorno 27.01.2012 ad oggi pari ad Euro 1.680,00 ed oltre interessi legali

maturandi dal giorno 23.12.2014 fino al saldo

a carico p.f. 490/2

Sentenza d.d. 19/09/2014

importo massimo EUR 34.000,00

PIGNORAMENTI

02/04/2021 - G.N. 215 ANNOTAZIONE

atto di pignoramento immobiliare notificato il 22/03/2021 a realizzo del credito di ***** con sede in ***** nell' importo di EURO 1.529.902,65

a carico p.f. 490/2

Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura degli estratti tavolari allegati (*all. 2*).

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

NOTIZIE UTILI PER IL 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 persona fisica;

8. POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

QUOTA PIGNORATA

L'atto di pignoramento colpisce l'intero della proprietà.

SEPARAZIONE DELLA QUOTA

Non è necessario separare la quota pignorata.

9. VALUTAZIONE

ASSUNZIONI

Il mercato fondiario è discretamente attivo.

Il tempo di esposizione degli immobili sul mercato prima di essere venduti è, mediamente, di 200 giorni circa;

Forma di mercato: discreta richiesta nella zona in oggetto.

Segmento di mercato:

localizzazione: comune di 470 abitanti, zona semiperiferica;

tipo di contratto: compravendita;

destinazione: agricolo;

tipologia immobiliare: terreno;

forma di mercato: concorrenza monopolistica ristretta

caratteri della domanda e dell'offerta: privati, aziende agricole.

PRINCIPI DI VALUTAZIONE

Stima al tempo presente.

Scopo esplicito: vendita all'asta degli immobili a seguito procedura immobiliare.

VALORE DI MERCATO La definizione di valore di mercato assume che il prezzo sia espresso in contanti alla data della stima, non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione e le spese di intermediazione, prevede che gli immobili siano esposti un tempo sufficientemente lungo sul mercato, ossia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste con durata che dipende dal tipo di immobile e dalla dinamica di mercato.

PROCEDIMENTO DI STIMA La valutazione dei fondi è stata attribuita, tenendo conto del tipo di coltivazione presente al momento del sopralluogo e in base ai prezzi di mercato allora vigenti relativi a fondi ubicati nelle diverse zone dello stesso comune e aventi caratteristiche simili a quelli in esame, individuati anche con l'aiuto e sulla base dell'esperienza maturata da altri tecnici e operatori del settore immobiliare, nonché della destinazione urbanistica specifica.
Si procede con la determinazione di un valore unitario di riferimento, dedotto attraverso il trasporto numerico di valori economici, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fondi in oggetto.
Il procedimento è basato su comparazioni e approssimazioni dedotte statisticamente da dati oggettivi e riferimenti concreti, tali da renderlo molto attendibile ed avere quindi un valore economico di mercato reale.

CONSISTENZA La superficie fondiaria dell'intero lotto è desunta dalle risultanze catastali indicate al punto 1.

VALUTAZIONE Alla luce di quanto sopra esposto, considerati i fattori intrinseci ed estrinseci influenti si ritiene realistico, allo stato attuale, valutare i fondi con i valori unitari sotto riportati, in funzione della coltura realmente presente e della destinazione urbanistica, con particolare riferimento al piano regolatore adottato che risulta in salvaguardia.
Si riporta di seguito il riepilogo dei valori attribuiti:

Oggetto	Destinazione urbanistica	Tipologia di coltura	Superficie (mq)	Valore unitario	Valore totale
P.f. 490/2	Zona agricola locale	Prato	1.127	€ 18,00	€ 20.286,00

VALORE DI STIMA

Valore degli immobili di cui al LOTTO n. 5:

€ 20.286,00

10. PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA

LOTTO N. 5

La p.f. 490/2 del C.C. Ronzone I, sita nel Comune di Ronzone, individua una TERRENO AGRICOLO, nello stato attuale può essere posto all'asta per un valore iniziale arrotondato di:

€ 20.000,00
(Euro ventimila/00)

LOTTO n. 6

Fondo con potenzialità edificatoria.

sito in via Europa – 38010 Romeno (TN)

neo-formata p.f. 955/12 (parte della p.f. 955/6) del C.C. Romeno

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

CLASSIFICAZIONE CATASTALE

In Catasto l'immobile risulta censito come riportato nelle tabelle seguenti.

Attualmente al Catasto Fondiario le particelle sono così classificate:

Comune	Particella		P.T.	Coltura	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
Romeno	F	955/6	793	Prato	4	2.000 mq	6,71	3,62

In allegato copia della visura (*all. 4, 5, 6*)

A seguito della definitiva conclusione della vertenza di divisione e alla conseguente cessazione dello stato di comunione tra ***** e ***** , come citato al punto C. del paragrafo introduttivo alla presente, si riportano di seguito i dati catastali dei beni rimasti in capo all'esecutato, desunti dal tipo di frazionamento n. 5036/2021 presentato per l'approvazione il 06/12/2021 (*all. 11*) e allegato all'istanza di intavolazione della proprietà a favore del sig. ***** , il cui iter non si è ancora concluso:

Comune	Particella		P.T.	Coltura	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
Romeno	F	955/12	793	Arativo	4	597 mq	0,92	0,62

COERENZE

Con riferimento alla mappa catastale di seguito riportata gli immobili in oggetto confinano:

- a nord con l'andito dell'edificio residenziale p.ed. 408 di proprietà di terzi;
- a est con le p.f. 924/1, 924/2, 923/2 che costituiscono un andito pertinenziale di proprietà di terzi;
- a sud con la viabilità pubblica p.f. 947/3 denominata via Europa;
- a est con la p.f. 955/6 fondo di pari caratteristiche da cui deriva la particella in oggetto.

Accesso ai beni avvenuto con l'esecutato.

DATA DEL
SOPRALLUOGO

29 marzo 2022.

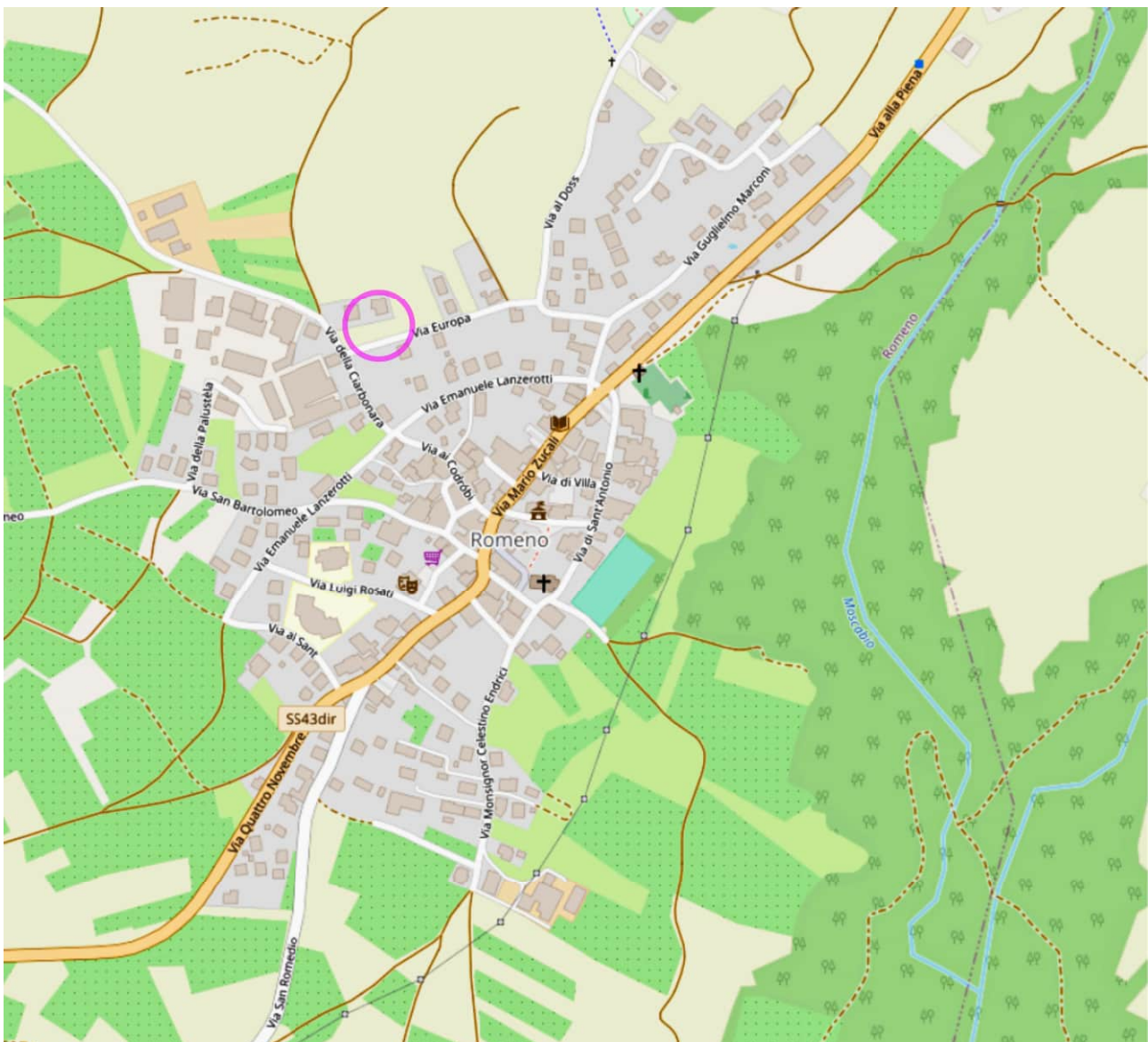
3. UBICAZIONE E CONTESTO

UBICAZIONE

Romeno è un comune di circa 1400 abitanti situato a nord di Trento, al limite meridionale dell'Alta Anaunia in Val di Non, a non molta distanza dal Lago di Santa Giustina e dal passo della Mendola. Confina con Sarnonico, Cavareno, Amblar, Don, Coredò, Sanzeno e Dambel. È attraversato dalla strada statale n. 43 diramazione della Val di Non. Il casello autostradale di San Michele all'Adige-Mezzocorona, a 30 km, immette sulla A22 Brennero-Modena. La più vicina stazione ferroviaria è a 9 km e appartiene alla linea Trento-Mezzana. Appartiene alla Comunità montana "Comprensorio Valle di Non" e gravita su Cles.

L'immobile in oggetto si trova a nord dell'abitato a non molta distanza dal centro storico.

Cartografia generale della zona di ubicazione del lotto



Ortofoto della zona di ubicazione del lotto



ACCESSO

Al fondo si accede direttamente dalla strada pubblica denominata via Europa.

**CARATTERISTICHE
ZONA**

L'abitato è collocato a 962 m di altitudine su un soleggiato altopiano, esso è costituito di case in prevalenza massicce, in cui architettura antica e moderna si fondono armonicamente. È immerso in una cornice di prati e meleti e più in lontananza dai boschi, centro di attività artigianali e agricole. Il territorio comunale mostra variazioni altimetriche non molto accentuate.

Il fabbricato in oggetto si inserisce in una zona di recente espansione un edificio rurale, di tipo residenziale, risalente agli anni '70/'80, in gran parte in buono stato di conservazione. Il traffico presente sulle vie di accesso è abbastanza limitato. A breve distanza si trova la piazza principale, la chiesa, il municipio comunale e i parcheggi pubblici.

SERVIZI DELLA ZONA

La rete commerciale è sufficiente mentre quella dei servizi può essere definita di buon livello. È presente il servizio bancario mentre mancano strutture sociali, culturali, sportive e sanitarie; sono presenti le scuole materne ed elementari

mentre mancano quelle per l'istruzione secondaria, tanto di primo quanto di secondo grado. Le strutture ricettive, perlopiù alberghiere e per la ristorazione, testimoniano la presenza di un'offerta turistica in costante aumento.

La scuola secondaria di primo e di secondo grado si trovano a Borgo d'Anaunia nella frazione di Fondo che dista circa 6 km. Altri servizi come l'ospedale, altre scuole secondarie di secondo grado, ecc. sono invece ubicati a Cles che dista circa 15 km.

4. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA

DESCRIZIONE

Trattasi di un fondo di forma regolare leggermente trapezoidale, quasi pianeggiante, con la presenza di una breve rampa lungo il confine con la strada pubblica rispetto alla quale risulta sensibilmente sopraelevato. Attualmente si presenta come prato incolto.

L'indice di utilizzazione fondiaria risulta in linea con gli indici attribuiti ai fondi edificabili dei paesi di valle. Considerata l'ubicazione dell'abitato di Romeno, la Legge provinciale consente la realizzazione di abitazioni da destinare esclusivamente a prima casa, con la possibilità, per la zona in esame, di realizzare una quota di alloggi da destinare al tempo libero o vacanze. Tale quota deve comunque essere verificata al momento della richiesta del titolo edilizio in funzione della disponibilità residua.

Da quanto riferito dall'Ufficio Tecnico Comunale, il lotto è preesistente all'11 giugno 2008, pertanto, la superficie fondiaria minima del lotto, pari a 700 mq, può essere derogata del 15%, risultando così pari a 595 mq. Il fondo quindi presenta la superficie minima richiesta per l'edificazione.

FOTO

Foto n° 45: Vista generale (vedi punto di ripresa in planimetria).



Foto n° 46: Vista generale (vedi punto di ripresa in planimetria).



Foto n° 47: Vista generale (vedi punto di ripresa in planimetria).



5. SITUAZIONE URBANISTICA

STRUMENTO URBANISTICO

I fondi in oggetto, in base al Piano Regolatore Generale attualmente vigente, risultano compresi nell'area individuata come *Insedimenti di completamento*, disciplinata dall'art. 35 delle norme d'attuazione. In particolare l'area in oggetto è identificata come *Zona di completamento soggetta a norma speciale*, disciplinata dall'art. 33 comma 8 delle norme d'attuazione.

Le zone di completamento sono quelle, pressoché inedificate, nelle quali però le reti infrastrutturali sono presenti. L'utilizzazione edificatoria di tali aree avverrà nel rispetto dei seguenti indici massimi:

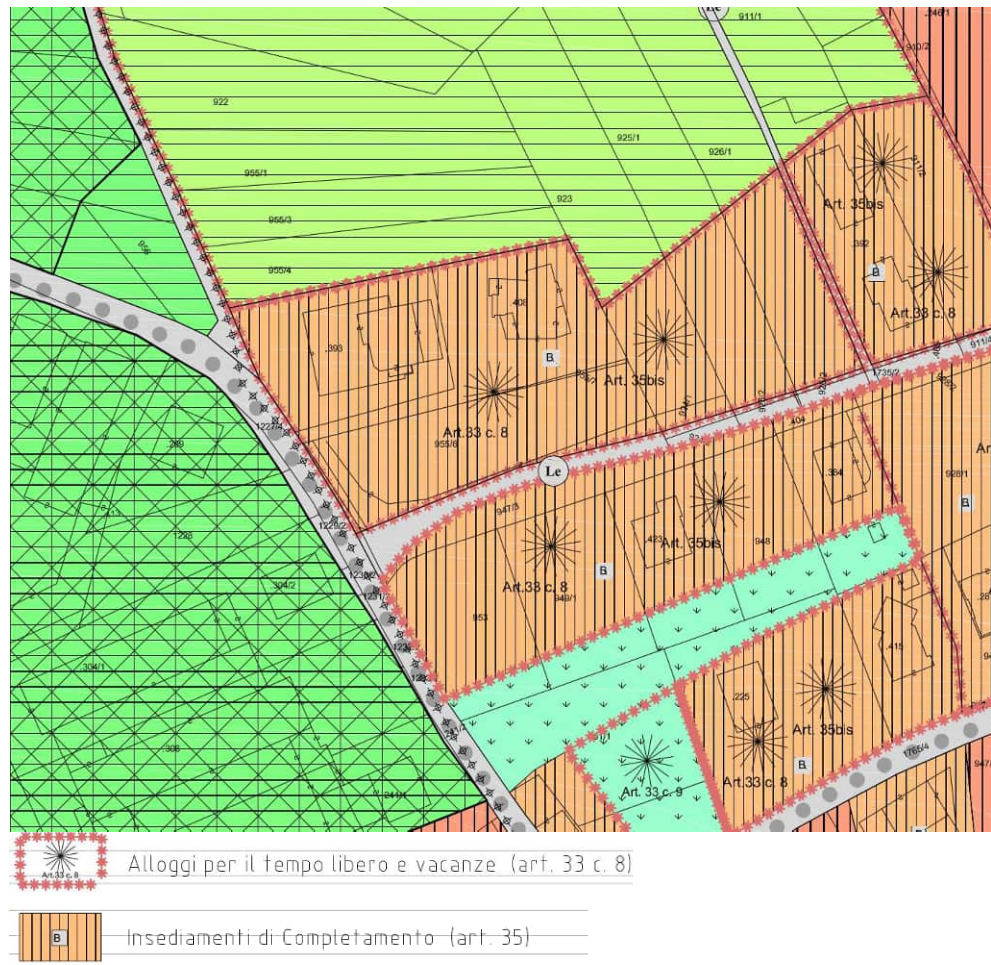
- Indice di utilizzazione fondiaria max: $U_f = 0,54 \text{ mq./mq.}$
- Superficie fondiaria minima del lotto: $L_m = 700 \text{ mq.}$, con possibilità di deroga del 15% per lotti preesistenti all'11 giugno 2008, data di entrata in vigore del P.U.P. 3;
- Altezza massima in numero di piani: $H_p = 4$ piani
- Altezza massima del fronte: $H_e = 10,5 \text{ m.}$
- Altezza massima del fabbricato: $H_f = 12,0 \text{ m.}$

Il comma 8 dell'art. 33 riporta: La realizzazione di alloggi per il tempo libero e vacanze sono ammessi alle seguenti condizioni:

- a. Nelle aree a destinazione residenziale contrassegnate in cartografia dalla sigla Rtl;
- b. Nella quantità del 18 % del volume lordo fuori terra [VI] edificato di ogni singolo edificio;
- c. All'interno dei nuovi piani di lottizzazione, sempre se contrassegnati dalla sigla Rtl, il calcolo di cui al punto precedente sarà complessivo a tutti gli edifici nella condizione che non vengano realizzati immobili esclusivamente riservati a residenza per il tempo libero e vacanze;

d. Qualora la quantità di alloggi per il tempo libero o vacanze abbia raggiunto il volume massimo fissato dal P.R.G. il rilascio è sospeso e sarà oggetto di rideterminazione in sede di variante al P.R.G. nei modi previsti dalla L.P.15/2015.

Estratto cartografia del P.R.G. - Centro storico



Vedi estratto delle Norme di Attuazione al P.R.G. *all. 10*

6. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

LIMITAZIONI D'USO Dal foglio C degli aggravi del Libro maestro non sono emerse iscrizioni riguardanti la limitazione d'uso dei beni in oggetto.

CHE SI ESTINGUONO CON LA PROCEDURA

IPOTECHE

30/12/2014 - G.N. 1087 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA

quote gravate 1/2 ***** nato/nata il *****
a Romeno (G.N. 345/3 - 1976)

per l'importo di Euro 29.011,86 in linea capitale, oltre ad interessi legali dal
giorno 27.01.2012 ad oggi pari ad Euro 1.680,00 ed oltre interessi legali
maturandi dal giorno 23.12.2014 fino al saldo

a carico p.f. 955/6

Sentenza d.d. 19/09/2014

importo massimo EUR 34.000,00

13/02/2015 - G.N. 115 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA

quote gravate 1/2 ***** , ***** nato/nata il *****
a Romeno (G.N. 345/3 - 1976)

importo complessivo, di cui Euro 220.000,00 di capitale, Euro 32.340,00 per un
triennio di interessi al tasso moratorio del 4,90%, ed Euro 77.660,00 per spese
ed accessori

a carico p.f. 955/6

Atto d.d. 29/06/2011, Atto d.d. 09/02/2015

EUR 330.000,00

13/02/2015 - G.N. 115 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA

quote gravate 1/2 ***** , ***** nato/nata il *****
a Romeno (G.N. 345/3 - 1976)

interessi 3,0%, interessi di mora 5,0%

importo complessivo, di cui € 1.000.000,00 per capitale, € 500.000,00 per un
triennio di interessi, spese ed accessori

IN VIA DI ESTENSIONE

a carico p.f. 955/6

Atto d.d. 23/03/2004, Atto d.d. 29/06/2011, Atto d.d. 09/02/2015

EUR 1.500.000,00

13/02/2015 - G.N. 115 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA

quote gravate 1/2 ***** , ***** nato/nata il *****
a Romeno (G.N. 345/3 - 1976)

interessi 3,5%

importo complessivo di cui Euro 1.300.000,00 di capitale, interessi, ed interessi
di mora come da articolo 2 del contratto, spese ed accessori.

IN VIA DI ESTENSIONE

a carico p.f. 955/6

Atto d.d. 29/06/2011, Atto d.d. 09/02/2015

EUR 1.950.000,00

PIGNORAMENTI

02/04/2021 - G.N. 215 ANNOTAZIONE

quote gravate 1/2 ***** , ***** nato/nata il *****
a Romeno (G.N. 345/3 - 1976)

atto di pignoramento immobiliare notificato il 22/03/2021 a realizzo del credito
di ***** con sede in ***** nell' importo di EURO
1.529.902,65

a carico p.f. 955/6

Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura degli
estratti tavolari allegati (*all. 2*).

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

NOTIZIE UTILI PER IL 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 persona fisica;

8. POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

QUOTA PIGNORATA

L'atto di pignoramento colpisce la quota di 1/2 appartenente all'esecutato, che a seguito dell'intavolazione della divisione giudiziale, colpirà l'intero della proprietà della neo-costituita p.f. 955/12.

SEPARAZIONE DELLA QUOTA

Non è necessario separare la quota pignorata.

9. VALUTAZIONE

ASSUNZIONI

Il rapporto riguarda l'immobile descritto nelle pagine precedenti.
Il mercato fondiario, con riferimento alla tipologia in oggetto (fondi edificabili), non è molto attivo.
Il tempo di esposizione degli immobili sul mercato prima di essere venduti è, mediamente, di 400 giorni circa;
Forma di mercato: scarsa richiesta nella zona in oggetto.
Segmento di mercato: fondi agricoli edificabili.

PRINCIPI DI VALUTAZIONE

Stima al tempo presente.
Scopo esplicito: vendita all'asta degli immobili a seguito procedura immobiliare.

VALORE DI MERCATO

La definizione di valore di mercato assume che il prezzo sia espresso in contanti alla data della stima, non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione e le spese di intermediazione, prevede che gli immobili siano esposti un tempo sufficientemente lungo sul mercato, ossia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste con durata che dipende dal tipo di immobile e dalla dinamica di mercato.

PROCEDIMENTO DI STIMA

La valutazione dei fondi è stata attribuita, tenendo conto della destinazione urbanistica attribuita al momento del sopralluogo e in base ai prezzi di mercato allora vigenti relativi a fondi ubicati nelle diverse zone dello stesso comune e aventi caratteristiche simili a quelli in esame, individuati anche con l'aiuto e sulla base dell'esperienza maturata da altri tecnici e operatori del settore immobiliare. Si procede con la determinazione di un valore unitario di riferimento, dedotto attraverso il trasporto numerico di valori economici, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fondi in oggetto.
Il procedimento è basato su comparazioni e approssimazioni dedotte statisticamente da dati oggettivi e riferimenti concreti, tali da renderlo molto attendibile ed avere quindi un valore economico di mercato reale.

CONSISTENZA La superficie fondiaria dell'intero lotto è desunta dalle risultanze catastali indicate al punto 1.

VALUTAZIONE Alla luce di quanto sopra esposto, considerati i fattori intrinseci ed estrinseci influenti si ritiene realistico, allo stato attuale, valutare i fondi € 150,0 al mq.
Si riporta di seguito il riepilogo dei valori attribuiti:

<i>Oggetto</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore totale</i>
P.f. 955/12	597	€ 160,00	€ 95.520,00

VALORE DI STIMA

Valore degli immobili di cui al LOTTO n. 6: **€ 95.520,00**

10. PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA

LOTTO N. 6

La neo-formata p.f. 955/12 (parte della p.f. 955/6) in C.C. Romeno, sita nel Comune di Romeno, individua un TERRENO INCOLTO con potenzialità edificatoria, nello stato attuale può essere posto all'asta per un valore iniziale arrotondato di:

€ 96.000,00
(Euro novantaseimila/00)

CONCLUSIONI

Per l'asta immobiliare il consulente propone la vendita dei seguenti lotti:

LOTTO N. 1

P.m. 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8 della P.ed. 287 e pp. ff. 940/3, 947/5, 947/12 del C.C. Romeno, che identificano parte di edificio residenziale costituito da cinque alloggi incompiuti a piano terra, primo e secondo, ampio magazzino interrato, soffitta a piano terzo e andito esterno.

PREZZO BASE ASTA	EURO	620.000,00
------------------	------	------------

LOTTO N. 2

P.f. 929/2 e parte della p.f. 928/1 del C.C. Romeno che identificano un fondo incolto con potenzialità edificatoria.

PREZZO BASE ASTA	EURO	363.000,00
------------------	------	------------

LOTTO N. 3

P.ed. 185 e pp. ff. 479/1, 479/2, 482, 483 del C.C. Romeno che identificano un edificio rustico con annessi fondi in parte con potenzialità edificatoria, in parte agricoli, in parte boschivi.

PREZZO BASE ASTA	EURO	251.000,00
------------------	------	------------

LOTTO N. 4

P.f. 221, 222, 234, 287/1, 1662/1, 1663 del C.C. Romeno e p.f. 734/2 del C.C. Salter Malgolo che identificano tre fondi agricoli e un fondo boschivo.

PREZZO BASE ASTA	EURO	323.000,00
------------------	------	------------

LOTTO N. 5

P.f. 490/2 del C.C. Ronzone I che identifica un fondo agricolo.

PREZZO BASE ASTA	EURO	20.000,00
------------------	------	-----------

LOTTO N. 6

Neo-formata p.f. 955/12 (parte della p.f. 955/6) del C.C. Romeno che identifica un fondo con potenzialità edificatoria.

PREZZO BASE ASTA	EURO	96.000,00
------------------	------	-----------

Considerando in tal modo espletato l'incarico affidato, il sottoscritto dichiara che i valori stimati sono da ritenersi congrui alla data della presente perizia, di cui è stata trasmessa copia alle parti.

Trento, giugno 2022

L'esperto
geom. Maurizio Pilati

.....

ALLEGATI

1. Estratto del registro degli atti di matrimonio
2. Estratti tavolari (n. 7)
3. Piani di Divisione Materiale (n. 1)
4. Visure catasto urbano (n. 1)
5. Planimetrie catastali (n. 7)
6. Visure catasto fondiario (n. 11)
7. Elenco titoli edilizi (n. 3)
8. Risposta Agenzia delle Entrate alla richiesta su contratti di locazione
9. Certificato di destinazione urbanistica (n. 3)
10. Estratto delle Norme di Attuazione del P.R.G. del Comune di Romeno
11. Estratto del tipo di frazionamento n. 5036/2021 presentato per l'approvazione il 06/12/2021
12. Planimetrie allegate al G.N. 310/13
13. Planimetria delle servitù da costituire finalizzate alla divisione in natura tra i comproprietari e alla separazione della quota intestata all'esecutato inerente la p.f. 928/1 c.c. Romeno e finalizzate alla vendita del Lotto n. 2

ANNUNCIO/I PER LA PUBBLICAZIONE

LOTTO N. 1

Romeno, parte di edificio residenziale realizzato negli anni '80 costituito da cinque alloggi incompiuti (su sei complessivi) a piano terra, primo e secondo, ampio magazzino interrato, soffitta a piano terzo e ampio andito esterno posto in via Lanzerotti Ing. Emanuele civ. 14.

Superficie netta dei locali interrati m² 401.

Superficie lorda degli alloggi m² 433.

Superficie lorda della soffitta m² 189.

Superficie dell'andito esterno m² 893.

PREZZO BASE ASTA	EURO	620.000,00
------------------	------	------------

LOTTO N. 2

Romeno, fondo edificabile, quasi pianeggiante, ubicato in zona limitrofa al centro storico, con accesso dalla strada pubblica via Europa e con possibilità di accesso un piano interrato di futura realizzazione da via Lanzerotti Ing. Emanuele.

Superficie fondiaria edificabile m² 1.911.

PREZZO BASE ASTA	EURO	363.000,00
------------------	------	------------

LOTTO N. 3

A margine dell'abitato di Romeno, edificio rustico in carente stato di conservazione, disposto su due livelli, circondato da fondi agricoli coltivati a prato con leggera pendenza in direzione sud-est e in piccola parte a bosco. Parte dei fondi agricoli circostanti il rustico hanno destinazione urbanistica residenziale. Risulta possibile la variazione colturale a frutteto.

Superficie lorda dell'edificio rustico m² 172.

Superficie dei fondi con destinazione residenziale, circa m² 726.

Superficie del fondo con coltura a prato, circa m² 4.147.

Superficie del fondo con coltura a bosco, circa m² 199.

PREZZO BASE ASTA	EURO	251.000,00
------------------	------	------------

LOTTO N. 4

Romeno, tre terreni agricoli prativi, dislocati nei dintorni dell'abitato, quasi pianeggianti o in leggera pendenza, comodamente accessibili, con possibilità di trasformazione in frutteto, nonché fondo boschivo posto a non molta distanza dall'abitato tra Romeno e la frazione di Salter.

Superficie fondiaria fondi agricoli m² 6.268.

Superficie fondiaria fondo boschivo m² 5.287.

PREZZO BASE ASTA	EURO	323.000,00
------------------	------	------------

LOTTO N. 5

Ronzone, terreno agricolo prativo, situato nell'abitato di Ronzone nelle immediate vicinanze del centro storico, leggermente declive in direzione ovest, comodamente accessibile.

Superficie fondiaria m² 1.127.

PREZZO BASE ASTA	EURO	20.000,00
-------------------------	-------------	------------------

LOTTO N. 6

Romeno, fondo edificabile, quasi pianeggiante, ubicato nell'immediata periferia dell'abitato, con accesso dalla strada pubblica via Europa.

Superficie fondiaria edificabile m² 597.

PREZZO BASE ASTA	EURO	96.000,00
-------------------------	-------------	------------------