



TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

122/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Stefano Aceto

CUSTODE:

avv. Giulia Galvan

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/07/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

geom. Ilenia Pellegrini

CF:PLLLNI90H57L378F

con studio in GIOVO (TN) Piazza degli Alpini, 6/A

telefono: 04611582869

email: info@ileniapellegrini.it

PEC: info@pec.ileniapellegrini.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 122/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **BAR CON AREA LUDICO-SPORTIVA IN STATO DI ABBANDONO** a MOENA Strada de Ischia 14, della superficie commerciale di **302,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Bar attualmente dismesso, dotato di sale pluriuso a piano interrato e di una ampia area esterna ludico-sportiva, adibita a mini-golf e pista macchinine, in stato di abbandono localizzata in Strada de Ischia n. 14 a Moena (TN), lungo la pista ciclabile e il percorso della Marcialonga, sulla sponda orografica destra del Torrente Avisio. L'intera area, sebbene attualmente inutilizzata e in stato di degrado, presenta interessanti potenzialità di riqualificazione a fini turistico-ricreativi, anche con finalità di interesse pubblico.

A migliore precisazione valgono altresì le riprese fotografiche, gli estratti cartografici nonchè le descrizioni riportate nel prosegua della presente.

Identificazione catastale:

- C.C. Moena I - Moena I particella edificiale 1548 foglio 13 partita tavolare 2463, categoria C/1, classe 5, consistenza 70 mq, rendita 1.297,86 Euro, indirizzo catastale: Via Ischia, 8, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE n. A00005.001.1998 del 13-01-1998 in atti dal 03-02-1998; CLASSAMENTO
Coerenze: Con riferimento all'Estratto mappa catastale si elencano (in senso orario) i confini delle pp.ed. 1548 e 979 e pp.ff. 3944, 3945, 3939, 3940, 3948 e 3946 C.C. Moena I - Moena I (considerate come lotto unico): a Nord con pp.ff. 3960/2, 3960/1, 3953, 3949 e 3950, ovvero terreni a prato e a pista pattinaggio/go kart in stato di abbandono di proprietà di terzi; a Est in parte con p.f. 7152/20, ovvero Torrente Avisio e in parte con p.f. 3947, ovvero terreno di proprietà di terzi; a Sud con pp.ff. 3943, 3942/1, 3942/2 e 3937/2, ovvero terreni di proprietà di terzi; a Ovest con p.f. 7013/1, ovvero strada di proprietà pubblica e p.f. 3938, ovvero terreno in parte a prato e in parte a pista ciclabile/pedonale di proprietà pubblica.
- C.C. Moena I - Moena I particella edificiale 979 foglio 13 sub. 1 partita tavolare 2463, categoria C/2, classe 1, consistenza 76 mq, rendita 219,80 Euro, indirizzo catastale: Strada de Ischia, piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE n. 2259.001.2016 del 21-10-2016 in atti dal 17-11-2016; DEMOLIZIONE PARZIALE; DEMOLIZIONE PARZIALE
- C.C. Moena I - Moena I particella fondiaria 3940 foglio 13 partita tavolare 2463, qualità classe Arativo, superficie 381, reddito dominicale 0,4900, reddito agrario 0,3900, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Moena I - Moena I particella fondiaria 3944 foglio 13 partita tavolare 2463, qualità classe Prato, superficie 90, reddito dominicale 0,1900, reddito agrario 0,1400, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Moena I - Moena I particella fondiaria 3945 foglio 13 partita tavolare 2463, qualità classe Prato, superficie 856, reddito dominicale 0,6600, reddito agrario 0,4400, intestato a *** DATO OSCURATO ***

- C.C. Moena I - Moena I particella fondiaria 3946 foglio 13 partita tavolare 2463, qualità classe Prato, superficie 1053, reddito dominicale 2,1800, reddito agrario 1,6300, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Moena I - Moena I particella fondiaria 3948 foglio 13 partita tavolare 2463, qualità classe Arativo, superficie 957, reddito dominicale 1,2400, reddito agrario 0,9900, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Moena I - Moena I particella fondiaria 3939 foglio 5 partita tavolare 2721, qualità classe Arativo, superficie 619, reddito dominicale 0,8000, reddito agrario 0,6400, intestato a *** DATO OSCURATO ***

B terreno agricolo a MOENA Strada de Ischia 14, della superficie commerciale di **58,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno identificato catastalmente come "arativo" sito nel Comune di Moena.

A migliore precisazione valgono altresì le riprese fotografiche, gli estratti cartografici nonché le descrizioni riportate nel proseguo della presente.

Identificazione catastale:

- C.C. Moena I - Moena I particella fondiaria 3937/3 foglio 13 partita tavolare 2481, qualità classe Arativo , superficie 58, reddito dominicale 0,0700, reddito agrario 0,0600, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Con riferimento all'Estratto mappa catastale si elencano (in senso orario) i confini della p.f. 3937/3 C.C. Moena I - Moena I: a Nord e Ovest in parte con p.f. 7013/1, ovvero strada di proprietà pubblica e in parte con p.f. 3936, ovvero terreno di proprietà di terzi; a Est e Sud con p.f. 3937/2, ovvero terreno di proprietà di terzi;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	360,95 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 627.610,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 596.229,69
Data di conclusione della relazione:	04/07/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

MODALITA' DI ACCESSO

Accesso ai beni avvenuto in data **07/02/2025** alla presenza del custode nominato dal Tribunale di Trento e del fabbro (accesso forzoso). Per eventuali dettagli si rinvia alle relazioni del custode depositate su PCT. Per maggiori dettagli in merito alle operazioni si rimanda alle relazioni depositate a cura del custode sul Portale dei Servizi Telematici (PCT).

Il sopralluogo si è svolto regolarmente, con esecuzione di rilievi a campione e acquisizione di documentazione fotografica.

CONTRATTI IN CORSO

Da informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Cavalese - non risultano contratti di locazione in essere e/o contratti di affitto di azienda relativamente alle particelle edificiali e fondiari oggetto della presente. Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato specifico.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A miglior precisazione si rimanda ai contenuti del Libro Maestro - Ufficio del Libro Fondiario di Cavalese - dove è possibile riscontrare dettagliatamente proprietà, servitù attive e passive ed aggravii.

Qualora vi fosse contrasto tra i dati catastali e tavolari degli immobili riportati nella presente valutazione e gli estratti tavolari e catastali, valgono i dati indicati su questi ultimi.

Si riportano di seguito i risultati degli accertamenti eseguiti precisando come la procedura preveda che la vendita avvenga previa cancellazione di alcune iscrizioni annotate al Libro Fondiario (ad es. ipoteche, pignoramenti, ecc.), il tutto a seguito di specifica analisi da parte del Delegato alla vendita e con costi che potranno essere anche parzialmente a carico dell'aggiudicatario.

Le indicazioni dei capitoli seguenti sono da ritenersi meramente indicative e non vincolanti.

Sarà il Giudice dell'Esecuzione, nel prosieguo della procedura, a definire quali oneri resteranno a carico dell'acquirente e quali saranno cancellati a cura della procedura.

Non si ha conoscenza, allo stato, di ulteriori gravami oltre a quelli di seguito indicati. La dicitura "Nessuna/o" che compare in alcuni sotto-capitoli della presente perizia è imposta dal modello informatico utilizzato, e non implica l'effettiva assenza di vincoli o limitazioni. Le circostanze riscontrate dall'esperto durante le proprie indagini sono riportate esclusivamente nei campi esplicitamente compilati con testo descrittivo. Per ogni ulteriore dettaglio, si rinvia agli estratti allegati alla presente.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.***

*4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.***

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.***

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITU', intavolato il 07/08/1990 a Cavalese G.N. 2182, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto di esproprio d.d. 21/06/1990.

La formalità è riferita solamente a p.ed. 979, p.ed. 1548 parte e p.f. 3940 C.C. Moena I - Moena I.

A carico di mq 33 complessivi della p.f. 3953 e della p.d. 979, mq 32 della p.f. 3940 e mq 25 della p.ed. 1548, tollerare la fognatura ed il mantenimento della medesima con diritto di accesso ai fondi serventi per le eventuali opere di riparazione e manutenzione con qualsiasi mezzo meccanico, nella zona di cui alla planimetria allegata al decreto di esproprio.

INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITU', intavolato il 25/03/2023 a Cavalese G.N. 854, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto d.d. 16/03/2023.

La formalità è riferita solamente a p.ed. 1548 e p.f. 3960/1 C.C. Moena I - Moena I.

Passo e ripasso a piedi e con mezzi meccanici, ai sensi e nell'estensione di cui al contratto con allegata planimetria.

INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITU', intavolato il 22/08/2008 a Cavalese G.N. 2383, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto d.d. 21/08/2008.

La formalità è riferita solamente a p.f. 3937/3 C.C. Moena I - Moena I.

Costruire sia fuori terra che nell'interrato in deroga alle disposizioni del vigente piano di fabbricazione e di altre eventuali disposizioni di legge, a distanza dal confine inferiore a quella legale, ai sensi e nell'estensione di cui al contratto con allegata planimetria

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca , intavolata il 28/07/2023 a Cavalese G.N. 2202, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto d.d. 28/06/2023.

Importo ipoteca: 402.590,12.

Importo capitale: 401.654,76

ipoteca , intavolata il 18/01/2024 a Cavalese G.N. 158, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo d.d. 03/11/2023.

Importo ipoteca: massimo 45.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 28/02/2024 a Cavalese G.N. 674, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a p.ed. 979, p.ed. 1548, p.f. 3940, p.f. 3944, p.f. 3945, p.f. 3946, p.f. 3948 e 3939 C.C. Moena I - Moena I.

Atto di pignoramento immobiliare notificato il 25.01.2024

pignoramento, intavolata il 28/02/2024 a Cavalese G.N. 674, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a p.f. 3937/3 C.C. Moena I bene tavolare - quote gravate: 1/2 [REDACTED] sede di Moena - Moena, 01085310223 (G.N. 93/2 -1992).

Atto di pignoramento immobiliare notificato il 25.01.2024

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, intavolata il 29/11/2002 a Cavalese G.N. 3042, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a p.ed. 1548 e p.f. 3939 C.C. Moena I - Moena I.

Atto di citazione notificato il 18.06.1998, per regolamento dei confini con le p.f. 3938, 3961, 3960/2 e 3959

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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 di: società s.n.c.;
- categoria catastale fabbricati: C/1 e C/2;
- eventuali recenti ristrutturazioni (entro il 5° anno): nessuna;
- caratteristiche non di lusso secondo i criteri del D.M. 02/08/1969, pubbl. sulla G.U. del 27/08/1969 n. 218.

ARREDO

L'arredamento, fatta eccezione per gli elementi fissi (quali lavandini, sanitari, box doccia, lavelli murati, stufe murate e simili), non è compreso nella presente valutazione. Il proprietario attuale, in luogo dello sgombero, potrà eventualmente accordarsi con il futuro acquirente per la cessione, totale o parziale, degli arredi presenti.

Con riferimento alle attrezzature da minigolf e pista macchinine, le stesse, essendo fisse e non facilmente amovibili, sono da considerarsi parte integrante degli immobili. Tuttavia, considerato lo stato di degrado e l'obsolescenza riscontrati in loco, non sono state valorizzate ai fini della stima, potendo anzi costituire un onere per lo smaltimento o la rimessa in pristino.

ALTRO

Per le condizioni di vendita si deve far riferimento all'Annuncio di Vendita. Lo stesso sarà redatto successivamente alla stesura della presente consulenza ed a seguito di eventuali decisioni dell'Ill.mo G.E. anche a riguardo ad aspetti qui descritti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A miglior precisazione si rimanda ai contenuti del Libro Maestro - Ufficio del Libro Fondiario di Cavalese - dove è possibile riscontrare dettagliatamente proprietà, servitù attive e passive ed aggravii. Qualora vi fosse contrasto tra i dati catastali e tavolari degli immobili riportati nella presente valutazione e gli estratti tavolari e catastali, valgono i dati indicati su questi ultimi.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto d.d. 11/04/1991, intavolato il 06/06/1991 a Cavalese G.N. 2087.

Il titolo è riferito solamente a p.ed. 979, p.f. 3940, p.f. 3946, p.f. 3948 C.C. Moena I + Moena I

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Contratto d.d. 07/11/1991, intavolato il 15/01/1992 a Cavalese G.N. 93.

Il titolo è riferito solamente a p.ed. 1548 C.C. Moena I - Moena I

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Contratto d.d. 24/08/1993, intavolato il

07/10/1993 a Cavalese G.N. 3025.

Il titolo è riferito solamente a p.f. 3944 e 3945 C.C. Moena I - Moena I

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Contratto d.d. 29/08/1997, intavolato il 22/09/1997 a Cavalese G.N. 2391.

Il titolo è riferito solamente a p.f. 3939 C.C. Moena I - Moena I

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Contratto d.d. 07/11/1991, intavolato il 15/01/1992 a Cavalese G.N. 93.

Il titolo è riferito solamente a p.f. 3937/3 C.C. Moena I - Moena I

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Contratto d.d. 07/11/1991, intavolato il 12/02/1992 a Cavalese G.N. 540.

Il titolo è riferito solamente a p.f. 3937/3 C.C. Moena I - Moena I

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La verifica delle conformità edilizie-urbanistiche è riferita alle pratiche messe a disposizione dal Comune di Moena (TN). Ci si riserva di modificare-integrare la presente relazione a seguito del rinvenimento di eventuali pratiche edilizie ad oggi non messe a disposizione. Il tecnico non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori od omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata. Alcune pratiche elencate fanno riferimento anche a particelle catastali oggi non più comprese all'interno del compendio immobiliare oggetto di esecuzione, ma che in passato ne facevano parte. Si producono in allegato gli estratti degli ultimi atti edilizi riferiti alle unità in parola.

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

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione di Edificare **N. 46/85**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di un centro ricreativo turistico in loc. Ischia sulle pp. ff. 3937, 3940, 3948, 3946, 3947, 3949, 3953 e 3939 C.C. Moena I, presentata il 05/04/1985, rilasciata il 09/07/1985 con il n. 46/85 di protocollo.

PRESCRIZIONI: - siano osservate le prescrizioni dettate dalla tutela del paesaggio nel Comprensorio Ladino della Valle di Fassa di dd. 19.6.1985; - prima del rilascio del certificato di agibilità dovrà essere eseguito i lavori di urbanizzazione primaria da stipularsi con l'Amministrazione Comunale.

Condono Edilizio a Regime Ordinario **N. 79/95**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Concessione in sanatoria per opere abusive consistenti in varianti interne ed esterne dell'edificio eretto sulla p.f. 3959 ora p.ed. 979 C.C. Moena I in difformità alla C.E. n. 46/85, presentata il 01/03/1995, rilasciata il 05/06/1996 con il n. 95/079 - prot. 5683 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a p.ed. 979 C.C. Moena I - Moena I.

PRESCRIZIONI: - venga installata la ventilazione forzata nei servizi igienici.

Concessione di Edificare **N. 96/96**, per lavori di Costruzione chiosco-bar su p.f. 3937/1 C.C. Moena I di supporto ad area per attrezzature all'aperto, rilasciata il 19/09/1996 con il n. 96/096 - prot. N. 8150

di protocollo, agibilità del 05/02/1998 con il n. 880/97 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a chiosco-bar limitatamente al piano terra.

Parere della Commissione Edilizia Comunale espresso nella seduta del 05/09/1996 subordinatamente all'osservanza delle seguenti prescrizioni: - siano rispettate le prescrizioni dettate dalla Tutela del Paesaggio e dall'Ispettorato Distrettuale Forestale di Cavalese; - venga installata la ventilazione forzata nei servizi igienici; - siano pagati i dovuti oneri di urbanizzazione; - siano autorizzati gli allacciamenti idrici e fognari questi ultimi mediante canalizzazione separate (acque bianche e nere) ed i primi mediante installazione contatore; - siano rispettate le norme del Regolamento di Attuazione dell'art. 1 della Legge 09/01/1989, n. 13, requisiti non desumibili dal progetto esaminato ma prescritti dalla normativa richiamata; - venga presentata la documentazione di cui alla L. 46/90 e L.P. 6/91; - la cisterna del gasolio sia conforme al T.U.L.P. in materia di salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento; - venga presentato il documento relativo alla servitù sulle pp. ff. 3939 e 3938 C.C. Moena I relativa ai parcheggi dell'edificio di progetto; - venga presentata planimetria e sezioni del terreno quotate sia dello stato di fatto che di progetto ed indicata la quota sugli angoli dell'edificio nelle planimetrie di progetto; - venga demolito contestualmente il manufatto esistente.

Autorizzazione **N. prot. n. 2913**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Interramento tubazioni in cemento di ml. 40 per sottoservizi acquedotto, presentata il 10/04/1997, rilasciata il 22/04/1997 con il n. 2913 di protocollo

Autorizzazione di Edificare in sanatoria **N. 98/055**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Autorizzazione "in sanatoria" per gli eseguiti lavori di varianti interne per le opere in difformità alla C.E. n. 96/096 relativa alla costruzione chiosco-bar su p.f. 3937/1 ora p.ed. 1548 C.C. Moena I, presentata il 15/04/1998, rilasciata il 15/06/1998 con il n. 98/055 - prot. n. 2933 di protocollo

D.I.A. 15 giorni **N. 05/175**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria mediante rifacimento delle isolazioni alla p.ed. 979 in C.C. Moena I, presentata il 29/09/2005 con il n. 05/175 - prot. n. 7582 di protocollo

D.I.A. 30 giorni **N. 06/098**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di nuovi volumi interrati a servizio della p.ed. 1548 in C.C. Moena I in località Ischia, presentata il 01/06/2006 con il n. 06/098 - prot. n. 3982 di protocollo

Permesso di Costruire in Sanatoria **N. 18/2017**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere difformi rispetto ai titoli C.E. 96/096 dd. 19.09.1996 prot. n. 8150 - D.I.A. n. 99/067 dd. 03.05.1999 prot. n. 3853 - C.E. N. 98/055 IN SANATORIA DD. 15.06.1998 PROT. N. 2933 - D.I.A. N. 06/098 DD. 01.06.2006 PROT. N. 3982, presentata il 23/01/2017, rilasciata il 15/11/2017 con il n. 18/2017 - prot. 8327 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a p.ed. 1548 C.C. Moena I

N. 49/2017, per lavori di Opere difformi - definizione amministrativa ai sensi dell'art. 129 comma 5 della L.P. 1/2008 , presentata il 24/03/2017 con il n. prot. n. 1950 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

A seguito della domanda di Permesso di Costruire in Sanatoria N. 49/2017 è stato accertato da parte del Comune di Moena che le opere realizzate in assenza di titolo (tettoia ping-pong e deposito pattini) non sono regolarizzabili ai sensi dell'art. 129 della L.P. 1/2008 ed è stata pertanto emessa ingiunzione di demolizione delle stesse.

Comunicazione Opere Precarie **N. 122/2018**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di una tettoia a protezione dei tavoli da ping-pong, presentata il 11/06/2018 con il n. 122/2018 - prot. 0004385 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a p.ed. 979 C.C. Moena I.

Dimensioni ml 9,09 x ml 5,75 e altezza minima ml 2,85 e massima ml 3,30. L'opera precaria e provvisoria per il periodo 25 giugno 2018 - 25 settembre 2019 sarà posizionata sulla p.ed. 979 in C.C. Moena I

D.I.A. N. **99/067**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Allestimento pista mini-cars / pattinaggio con pavimentazione in asfalto di circa mq 600, presentata il 03/05/1999 con il n. 99/067 - prot. n. 3853 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale .

La particella **p.ed. 979 C.C. Moena I** risulta definita nel seguente modo:

- Sistema Ambientale - Variante 2017 - Piano Regolatore Generale - approvato con deliberazione consiliare n. 37/7 di data 21.12.2018 entrato in vigore in data 04.10.2019
 - 100,00 % in Protezione fluviale (Ambiti fluviali ecologici) - artt. 19.1
 - 100,00 % in Tutela del Paesaggio - artt. 16
- Sistema Insediativo - Variante 2017 - Piano Regolatore Generale - approvato con deliberazione consiliare n. 37/7 di data 21.12.2018 entrato in vigore in data 04.10.2019
 - 13,60 % in Rispetto stradale - artt. 52
 - 100,00 % in Verde attrezzato - artt. 39.5
- Carta di sintesi della pericolosità - 1° Aggiornamento
 - 100,00 % in P1 - Trascurabile o assente - art. 18

La particella **p.ed. 1548 C.C. Moena I** risulta definita nel seguente modo:

- Sistema Ambientale - Variante 2017 - Piano Regolatore Generale - approvato con deliberazione consiliare n. 37/7 di data 21.12.2018 entrato in vigore in data 04.10.2019
 - 96,30 % in Protezione fluviale (Ambiti fluviali ecologici) - artt. 19.1
 - 100,00 % in Tutela del Paesaggio - artt. 16
- Sistema Insediativo - Variante 2017 - Piano Regolatore Generale - approvato con deliberazione consiliare n. 37/7 di data 21.12.2018 entrato in vigore in data 04.10.2019
 - 13,20 % in Viabilità locale di progetto - artt. 50.1
 - Parte è localizzata in Rispetto stradale - artt. 52
 - 13,50 % in Zona agricola locale - artt. 44.3
 - 86,50 % in Verde attrezzato - artt. 39.5
- Carta di sintesi della pericolosità - 1° Aggiornamento
 - 100,00 % in P1 - Trascurabile o assente - art. 18

La particella **p.f. 3940 C.C. Moena I** risulta definita nel seguente modo:

- Sistema Ambientale - Variante 2017 - Piano Regolatore Generale - approvato con deliberazione consiliare n. 37/7 di data 21.12.2018 entrato in vigore in data 04.10.2019
 - 100,00 % in Protezione fluviale (Ambiti fluviali ecologici) - artt. 19.1
 - 100,00 % in Tutela del Paesaggio - artt. 16
- Sistema Insediativo - Variante 2017 - Piano Regolatore Generale - approvato con deliberazione consiliare n. 37/7 di data 21.12.2018 entrato in vigore in data 04.10.2019
 - 88,30 % in Rispetto stradale - artt. 52
 - 100,00 % in Verde attrezzato - artt. 39.5

- Carta di sintesi della pericolosità - 1° Aggiornamento
 - 100,00 % in P1 - Trascurabile o assente - art. 18

La particella **p.f. 3944 C.C. Moena I** risulta definita nel seguente modo:

- Sistema Ambientale - Variante 2017 - Piano Regolatore Generale - approvato con deliberazione consiliare n. 37/7 di data 21.12.2018 entrato in vigore in data 04.10.2019
 - 100,00 % in Protezione fluviale (Ambiti fluviali ecologici) - artt. 19.1
 - 100,00 % in Tutela del Paesaggio - artt. 16
- Sistema Insediativo - Variante 2017 - Piano Regolatore Generale - approvato con deliberazione consiliare n. 37/7 di data 21.12.2018 entrato in vigore in data 04.10.2019
 - 100,00 % in Rispetto stradale - artt. 52
 - 100,00 % in Zona ad elevata naturalità - artt. 49
- Carta di sintesi della pericolosità - 1° Aggiornamento
 - 100,00 % in P1 - Trascurabile o assente - art. 18

La particella **p.f. 3945 C.C. Moena I** risulta definita nel seguente modo:

- Sistema Ambientale - Variante 2017 - Piano Regolatore Generale - approvato con deliberazione consiliare n. 37/7 di data 21.12.2018 entrato in vigore in data 04.10.2019
 - Presenza Fiumi - artt. 19.1
 - 100,00 % in Protezione fluviale (Ambiti fluviali ecologici) - artt. 19.1
 - 100,00 % in Tutela del Paesaggio - artt. 16
- Sistema Insediativo - Variante 2017 - Piano Regolatore Generale - approvato con deliberazione consiliare n. 37/7 di data 21.12.2018 entrato in vigore in data 04.10.2019
 - 5,90 % in Rispetto stradale - artt. 52
 - 100,00 % in Zona ad elevata naturalità - artt. 49
- Carta di sintesi della pericolosità - 1° Aggiornamento
 - 100,00 % in P1 - Trascurabile o assente - art. 18
 - 22,20 % in P4 - Elevata - art. 15
 - 2,30 % in P2 - Bassa - art. 17
 - 75,50 % in P1 - Trascurabile o assente - art. 18

La particella **p.f. 3946 C.C. Moena I** risulta definita nel seguente modo:

- Sistema Ambientale - Variante 2017 - Piano Regolatore Generale - approvato con deliberazione consiliare n. 37/7 di data 21.12.2018 entrato in vigore in data 04.10.2019
 - Presenza Fiumi - artt. 19.1
 - 100,00 % in Protezione fluviale (Ambiti fluviali ecologici) - artt. 19.1
 - 100,00 % in Tutela del Paesaggio - artt. 16
- Sistema Insediativo - Variante 2017 - Piano Regolatore Generale - approvato con deliberazione consiliare n. 37/7 di data 21.12.2018 entrato in vigore in data 04.10.2019
 - 100,00 % in Zona ad elevata naturalità - artt. 49
- Carta di sintesi della pericolosità - 1° Aggiornamento
 - 9,95 % in P4 - Elevata - art. 15
 - 90,05 % in P1 - Trascurabile o assente - art. 18

La particella **p.f. 3948 C.C. Moena I** risulta definita nel seguente modo:

- Sistema Ambientale - Variante 2017 - Piano Regolatore Generale - approvato con deliberazione consiliare n. 37/7 di data 21.12.2018 entrato in vigore in data 04.10.2019
 - 100,00 % in Protezione fluviale (Ambiti fluviali ecologici) - artt. 19.1
 - 100,00 % in Tutela del Paesaggio - artt. 16
- Sistema Insediativo - Variante 2017 - Piano Regolatore Generale - approvato con deliberazione consiliare n. 37/7 di data 21.12.2018 entrato in vigore in data 04.10.2019
 - 11,30 % in Rispetto stradale - artt. 52
 - 100,00 % in Verde attrezzato - artt. 39.5
- Carta di sintesi della pericolosità - 1° Aggiornamento
 - 100,00 % in P1 - Trascurabile o assente - art. 18

La particella **p.f. 3939 C.C. Moena I** risulta definita nel seguente modo:

- Sistema Ambientale - Variante 2017 - Piano Regolatore Generale - approvato con deliberazione consiliare n. 37/7 di data 21.12.2018 entrato in vigore in data 04.10.2019
 - 100,00 % in Protezione fluviale (Ambiti fluviali ecologici) - artt. 19.1
 - 100,00 % in Tutela del Paesaggio - artt. 16
- Sistema Insediativo - Variante 2017 - Piano Regolatore Generale - approvato con deliberazione consiliare n. 37/7 di data 21.12.2018 entrato in vigore in data 04.10.2019
 - 95,90 % in Rispetto stradale - artt. 52
 - 100,00 % in Verde attrezzato - artt. 39.5
- Carta di sintesi della pericolosità - 1° Aggiornamento
 - 100,00 % in P1 - Trascurabile o assente - art. 18

La particella **p.f. 3937/3 C.C. Moena I** risulta definita nel seguente modo:

- Sistema Ambientale - Variante 2017 - Piano Regolatore Generale - approvato con deliberazione consiliare n. 37/7 di data 21.12.2018 entrato in vigore in data 04.10.2019
 - 100,00 % in Tutela del Paesaggio - artt. 16
- Sistema Insediativo - Variante 2017 - Piano Regolatore Generale - approvato con deliberazione consiliare n. 37/7 di data 21.12.2018 entrato in vigore in data 04.10.2019
 - 7,00 % in Pista sci da fondo - Percorso Marcialonga - artt. 55
 - 71,00 % in Viabilità locale di progetto - artt. 50.1
 - Parte localizzata in Rispetto stradale - artt. 52
 - 100,00 % in Zona agricola locale - artt. 44.3
- Carta di sintesi della pericolosità - 1° Aggiornamento
 - 100,00 % in P1 - Trascurabile o assente - art. 18

ART. 39.5 N.T.A., comma 7:

"Le zone destinate a verde attrezzato hanno carattere di vincolo per interesse pubblico e l'acquisizione delle aree può essere avviata anche tramite applicabilità delle procedure espropriative. Le aree individuate con specifico riferimento normativo possono essere attuate anche con intervento privato, previa stipula di accordo o convezione, e su tali aree il vincolo ha natura conformativa e non espropriativa."

ART. 49 N.T.A., comma 1:

"Le zone ad elevata naturalità comprendono le zone improduttive di alta montagna e le aree golenali poste a protezione delle aree golenali poste lungo laghi fiumi e torrenti. Tali zone per ragioni naturalistiche, altimetriche, topografiche e geomorfologiche, di natura del suolo e di accessibilità, non sono idonee all'utilizzo agricolo e le stesse risultano essere inedificabili e al loro interno non sono ammessi nemmeno costruzioni accessorie e/o manufatti minori per l'agricoltura."

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità sono stati svolti nei limiti della discrezionalità riconosciuta al Professionista nello svolgimento della propria attività professionale. Si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali da parte degli uffici competenti, acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza.

E' possibile pertanto definire con certezza la sanabilità delle difformità evidenziate e l'ammontare delle spese da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile oggetto di perizia solo a seguito di deposito di apposita domanda e relativi elaborati presso i Pubblici Uffici competenti.

Inoltre, nel caso in cui in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessario procedere alla demolizione/rimozione/modifica /messa in pristino delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati.

Ad oggi pertanto non è possibile stabilire con precisione il costo complessivo per la regolarizzazione dell'immobile oggetto della presente stima nè tantomeno determinare con precisione le irregolarità edilizie in quanto l'incarico non prevede l'esecuzione di un rilievo topografico dei beni da stimare. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

Impossibilità di verificare nel dettaglio tutte le dimensioni e caratteristiche dell'immobile (misure, stratigrafie, composizione e rispondenza alla normativa statica e antisismica delle strutture, stato ed efficienza degli impianti, eventuali difetti di costruzione, vizi occulti, presenza di inquinanti, caratterizzazione dei suoli, eccetera), salvo quanto possibile discernere a vista e mediante misure a campione in fase di sopralluogo. E' quindi escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Impossibilità di appurare in loco i confini dei beni immobili oggetto d'indagine in quanto non tutti materializzati; l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza della situazione mappale con quella reale.

Per gli immobili esistenti non può essere garantito il rispetto delle Normative tecniche vigenti all'epoca dell'edificazione-ristrutturazione (requisiti acustici, sismici, energetici...). E' anche impossibile valutare con certezza, laddove mancasse, se sia possibile o meno ottenere il certificato di agibilità. Tali aspetti sono riscontrabili solo con verifiche specifiche, non oggetto di incarico. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, quindi le eventuali difformità dei beni e gli oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti, inconoscibili o comunque non riportati in perizia o di diversa entità, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

L'interessato è quindi consapevole che l'offerta e l'acquisto di immobili in asta giudiziaria comporta l'assunzione di tutti i rischi a proprio carico. Con quanto qui esposto si vuole rendere edotto e consapevole il lettore dei limiti dell'attività svolta dall'esperto, che non prevede indagini tecniche rigorose.

Le condizioni degli immobili sono riferite alla data del sopralluogo del perito: **07/02/2025**.

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

Si assume la destinazione secondo ultimi titoli autorizzativi, e nello specifico:

- p.ed. 1548 e pp.ff. 3940, 3944, 3945, 3946, 3948 e 3939 : Permesso di Costruire in Sanatoria 18/2017

Per quanto riguarda la p.ed. 979, la stessa viene considerata come corpo edilizio da demolire, con conseguente ripristino dello stato originario dei luoghi.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Con Concessione di Edificare n. 96/096 del 19/09/1996, il Comune di Moena autorizzava la realizzazione di un “Nuovo edificio di supporto all’area per attrezzature all’aperto sulla p.f. 3937/1”, corrispondente all’attuale chiosco bar identificato dalla p.ed. 1548. Tale autorizzazione era subordinata alla demolizione dell’edificio esistente, identificato con la p.ed. 979. Con comunicazione prot. 4417 del 31/05/2013, l’area è stata oggetto di una ingiunzione di rimessa in pristino, riferita alle pp.ed. 1548 e 979 nonché a particelle fondiarie limitrofe, in C.C. Moena I. Il verbale richiama una serie di difformità riscontrate in sede di sopralluogo, avvenuto in data 23/05/2013 (prot. 4147). A seguito di ciò, i proprietari depositavano domanda di Concessione in Sanatoria presso il Comune. A partire dal 21/11/2013 (prot. 9582), l’iter veniva sospeso in attesa di integrazione documentale. La sospensione perdurava fino all’11/01/2017, data in cui con comunicazione prot. 201 veniva richiesto di presentare nuova istanza di sanatoria esclusivamente per le opere ritenute sanabili, in considerazione del parere della Commissione Edilizia del 19/05/2016, che disponeva: “Non accogliere la richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria, fatta eccezione per le opere eseguite sull’edificio in p.ed. 1548 e per le lievi modifiche apportate alle sistemazioni esterne, individuate nelle piste minigolf, pista minikart e pista pattinaggio”. I proprietari provvedevano quindi, in data 08/02/2017, a depositare una domanda di Permesso di Costruire in Sanatoria relativa agli interventi eseguiti sulla p.ed. 1548 e particelle limitrofe, autorizzata con Permesso n. 18/2017 del 15/11/2017. Successivamente, in data 24/03/2017, veniva depositata Domanda di Permesso di Costruire in Sanatoria n. 49/2017, con richiesta di regolarizzazione ai sensi dell’art. 129 della L.P. 1/2008 per alcune opere precedentemente escluse dalla sanatoria. In particolare: - p.ed. 979, edificio adibito a servizi igienici, parzialmente non demolito come previsto dalla Concessione n. 96/096; - tettoia realizzata in assenza di titolo edilizio, posta sopra la p.ed. 979; - garage interrato, autorizzato con C.E. 244/2008 del 03/11/2008 (non oggetto di stima); - deposito pattini, realizzato nel 2000 con C.E. 00/156 del 23/10/2016 (non oggetto di stima). Con comunicazione del 08/06/2017 (prot. 6296), veniva ingiunta la rimessa in pristino per le opere realizzate in assenza di titolo edilizio (tettoia e deposito pattini), in quanto, a seguito di ulteriori accertamenti, tali interventi risultavano: - non regolarizzabili ai sensi dell’art. 129 della L.P. 1/2008; - in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti. In seguito: - con comunicazione prot. 007698 del 25/10/2017, la società proprietaria comunicava l’avvenuta rimessa in pristino del deposito pattini sulla p.f. 3949 (immobile escluso dal compendio da stimare); - con comunicazione prot. 0003042 del 24/04/2018, veniva comunicata la rimessa in pristino della tettoia sulla p.ed. 979. Non risulta agli atti alcuna ulteriore documentazione successiva depositata presso l’Ente comunale. Dal sopralluogo condotto dalla scrivente, limitatamente alle sole realtà oggetto di stima, si evidenzia quanto segue: 1) La p.ed. 979 risulta ancora presente in loco; 2) La tettoia “ping pong” risulta ancora installata al piano superiore della p.ed. 979; 3) Sulla p.ed. 1548 sono riscontrabili difformità, tra cui (in via non esaustiva): - presenza di erba sintetica al piano terra, sulla terrazza sud; - tamponatura vetrata della scala esterna che collega piano terra e piano interrato; 4) Alcuni locali al piano interrato della p.ed. 1548 risultano allo stato grezzo, ad esempio il bagno, oppure con opere da completare, come nel caso del deposito, le cui pareti sono provviste di cappotto grezzo. Sintesi della situazione autorizzativa: 1) Le opere insistenti sulla p.ed. 1548 e sulle pp.ff. 3939, 3940, 3944, 3945, 3946 e 3948 risultano regolarizzate con Permesso di Costruire in Sanatoria n. 18/2017, fatta eccezione per le opere sopra

evidenziate, per le quali è prudenzialmente ipotizzata, ai fini estimativi, la rimessa in pristino secondo lo stato approvato; 2) La p.ed. 979 non risulta demolita, in contrasto con le prescrizioni della Concessione Edilizia n. 96/096 del 09/09/1996. Ai fini estimativi, si ritiene opportuno prevedere la demolizione dell'immobile nello stato attuale, compresa la tettoia soprastante, già oggetto di ingiunzione di rimessa in pristino con nota prot. 6296 dell'08/06/2017, in quanto non regolarizzabile ai sensi dell'art. 129 della L.P. 1/2008 e insistente su manufatto da demolire. Dalle ricerche presso i pubblici uffici è emerso un Certificato di Agibilità (prot. 880/1997), limitato al piano terra (chiosco bar) della p.ed. 1548. Non risulta depositato alcun certificato successivo, nonostante il rilascio del permesso in sanatoria n. 18/2017. L'ottenimento del certificato di agibilità aggiornato potrà comportare oneri e tempistiche non prevedibili, i cui effetti saranno trattati nella stima con valore meramente indicativo. Gli spazi di parcheggio individuati nel progetto presentato con D.I.A. n. 06/1998, relativo alla realizzazione di volumi interrati a servizio della p.ed. 1548, risultano oggi in parte localizzati su terreni che non fanno più parte del compendio immobiliare originario, essendo divenuti di proprietà di soggetti terzi. Inoltre, parte di tali spazi risulta coincidere con il tracciato della servitù di passo di cui alla G.N. 854/2023, intavolata in un momento successivo rispetto all'individuazione dei parcheggi nei titoli autorizzativi. Alla luce di quanto sopra, tale circostanza dovrà essere oggetto di attenta valutazione sotto il profilo urbanistico, giuridico e funzionale, in quanto potenzialmente compromissiva della piena fruibilità del bene.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ai fini prudenziali di stima, si ritiene che l'unica modalità concretamente perseguibile per la regolarizzazione urbanistica consista nella demolizione integrale della p.ed. 979, comprensiva della tettoia soprastante, trattandosi di manufatti realizzati in assenza di titolo edilizio, non sanabili ai sensi dell'art. 129 della L.P. 1/2008, già oggetto di specifica ingiunzione di rimessa in pristino e, peraltro, esplicitamente soggetti a demolizione quale condizione della Concessione Edilizia n. 96/096.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Onere presunto per la demolizione della p.ed. 979 con ripristino dello stato originario dei luoghi: si prevede in prima approssimazione ed in via sommaria una spesa complessiva arrotondata comprensiva di spese tecniche: €30.000,00
- Onere per ripristino allo stato autorizzato delle opere eseguite sulla p.ed. 1548 precedentemente descritte: si prevede in prima approssimazione ed in via sommaria una spesa complessiva arrotondata comprensiva di spese tecniche: €3.000,00
- Onere per ottenimento agibilità: si prevede in prima approssimazione ed in via sommaria una spesa complessiva arrotondata comprensiva di spese tecniche, sopralluoghi, indagini, ricerca documentazione supplementare (c. statico, cert. impianti ecc): €6.000,00

Si segnala come l'attività dell'esperto non preveda un'analisi approfondita dei titoli edilizi con verifica di tutte le dimensioni ed il confronto con i vari progetti depositati né tantomeno l'esame per il rispetto delle tolleranze costruttive di cui all'art. 86 ter della L. 15/2015. Tali attività resteranno pertanto in carico al futuro aggiudicatario. Le cifre indicate sono da intendersi indicative e non vincolanti essendo quantificate in modo sommario ed a corpo. La rappresentazione autorizzata degli immobili in parola si chiarisce negli elaborati grafici seguenti.



elaborato grafico allegato al Permesso di Costruire in Sanatoria N. 18/2017 - planimetria generale - scala a vista



elaborato grafico allegato al Permesso di Costruire in Sanatoria N. 18/2017 - piano terra - scala a vista



elaborato grafico allegato al Permesso di Costruire in Sanatoria N. 18/2017 - piano interrato - scala a vista

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La conformazione mappale attuale non risulta conforme allo stato reale dei luoghi. In particolare, la p.ed. 1548 presenta porzioni fuori terra ed entro terra che dovrebbero essere correttamente rappresentate in mappa. A parere della scrivente, l'area attualmente destinata a mini-golf dovrebbe essere ricompresa nella p.ed. 1548, al fine di ottenere un censimento unitario dell'intero compendio, che allo stato attuale risulta suddiviso in più particelle fondiarie. Si segnala, inoltre, che a seguito della demolizione della p.ed. 979, la stessa dovrà essere estinta dalla mappa catastale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratiche di aggiornamento mappale (tipo di frazionamento) e pratiche di variazione catastale/accatastamento presso l'ufficio competente a firma di un tecnico abilitato. La normativa catastale prevede che per il ritardo nella dichiarazione di una nuova costruzione o di una denuncia di variazione di un'unità immobiliare siano applicabili delle sanzioni amministrative.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Tipo di Frazionamento + Domanda Tavolare + Spese di bollo ipotizzate: €4.500,00
- Variazioni catastali + sanzioni ipotizzate + diritti catastali ipotizzati: €5.000,00

La rappresentazione catastale degli immobili in parola si chiarisce negli elaborati grafici seguenti.



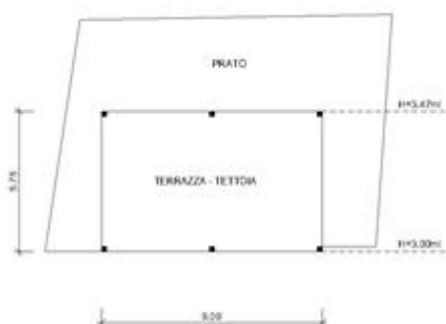
Estratto Mappa Catastale (situazione agli atti informatizzati al 25/04/2024) - scala a vista



Estratto Planimetria Catastale della p.ed. 1548 - piano terra - scala a vista



Estratto Planimetria Catastale del sub. 1 della p.ed. 979 - piano sottostrada - scala a vista



Estratto Planimetria Catastale del sub. 1 della p.ed. 979 - piano terra - scala a vista

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MOENA STRADA DE ISCHIA 14

BAR CON AREA LUDICO-SPORTIVA IN STATO DI ABBANDONO

DI CUI AL PUNTO A

BAR CON AREA LUDICO-SPORTIVA IN STATO DI ABBANDONO a MOENA Strada de Ischia 14, della superficie commerciale di **302,95 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Bar attualmente dismesso, dotato di sale pluriuso a piano interrato e di una ampia area esterna ludico-sportiva, adibita a mini-golf e pista macchinine, in stato di abbandono localizzata in Strada de Ischia n. 14 a Moena (TN), lungo la pista ciclabile e il percorso della Marcialonga, sulla sponda orografica destra del Torrente Avisio. L'intera area, sebbene attualmente inutilizzata e in stato di degrado, presenta interessanti potenzialità di riqualificazione a fini turistico-ricreativi, anche con finalità di interesse pubblico.

A migliore precisazione valgono altresì le riprese fotografiche, gli estratti cartografici nonché le descrizioni riportate nel proseguo della presente.

Identificazione catastale:

- C.C. Moena I - Moena I particella edificiale 1548 foglio 13 partita tavolare 2463, categoria C/1, classe 5, consistenza 70 mq, rendita 1.297,86 Euro, indirizzo catastale: Via Ischia, 8, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE n. A00005.001.1998 del 13-01-1998 in atti dal 03-02-1998; CLASSAMENTO
Coerenze: Con riferimento all'Estratto mappa catastale si elencano (in senso orario) i confini delle pp.ed. 1548 e 979 e pp. ff. 3944, 3945, 3939, 3940, 3948 e 3946 C.C. Moena I - Moena I (considerate come lotto unico): a Nord con pp. ff. 3960/2, 3960/1, 3953, 3949 e 3950, ovvero terreni a prato e a pista pattinaggio/go kart in stato di abbandono di proprietà di terzi; a Est in parte con p.f. 7152/20, ovvero Torrente Avisio e in parte con p.f. 3947, ovvero terreno di proprietà di terzi; a Sud con pp. ff. 3943, 3942/1, 3942/2 e 3937/2, ovvero terreni di proprietà di terzi; a Ovest con p.f. 7013/1, ovvero strada di proprietà pubblica e p.f. 3938, ovvero terreno in parte a prato e in parte a pista ciclabile/pedonale di proprietà pubblica.
- C.C. Moena I - Moena I particella edificiale 979 foglio 13 sub. 1 partita tavolare 2463, categoria C/2, classe 1, consistenza 76 mq, rendita 219,80 Euro, indirizzo catastale: Strada de Ischia, piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE n. 2259.001.2016 del 21-10-2016 in atti dal 17-11-2016; DEMOLIZIONE PARZIALE; DEMOLIZIONE PARZIALE
- C.C. Moena I - Moena I particella fondiaria 3940 foglio 13 partita tavolare 2463, qualità classe Arativo, superficie 381, reddito dominicale 0,4900, reddito agrario 0,3900, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Moena I - Moena I particella fondiaria 3944 foglio 13 partita tavolare 2463, qualità classe Prato, superficie 90, reddito dominicale 0,1900, reddito agrario 0,1400, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Moena I - Moena I particella fondiaria 3945 foglio 13 partita tavolare 2463, qualità classe Prato, superficie 856, reddito dominicale 0,6600, reddito agrario 0,4400, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Moena I - Moena I particella fondiaria 3946 foglio 13 partita tavolare 2463, qualità classe Prato, superficie 1053, reddito dominicale 2,1800, reddito agrario 1,6300, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Moena I - Moena I particella fondiaria 3948 foglio 13 partita tavolare 2463, qualità classe Arativo, superficie 957, reddito dominicale 1,2400, reddito agrario 0,9900, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Moena I - Moena I particella fondiaria 3939 foglio 5 partita tavolare 2721, qualità classe Arativo, superficie 619, reddito dominicale 0,8000, reddito agrario 0,6400, intestato a *** DATO OSCURATO ***



Vista su p.ed. 1548



Vista su p.ed. 979 (da demolire) - prospetto ovest



Vista su p.ed. 979 (da demolire) - prospetto nord/est



Area minigolf



Area parco giochi



Vista su accesso da strada pubblica al compendio immobiliare

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica (i più importanti centri limitrofi sono Moena). Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista Aerea - in evidenza immobili oggetto di valutazione rispetto all'abitato di Moena (TN) - immagini 2025 - scala a vista



Vista Aerea - contesto zonale - immagini 2025 - scala a vista



Estratto WebGis della Provincia Autonoma di Trento - in evidenza immobili oggetto di valutazione - immagini 2015 - scala a vista

COLLEGAMENTI

autostrada distante circa 47 Km da
Casello Egna-Ora-Termenò
autobus distante circa 1 Km da Fermata
Trentino Trasporti



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

UBICAZIONE

Gli immobili in parola si trovano a circa 500 m dal centro di Moena (TN), sulla sponda destra del Torrente Avisio, posizionati in un contesto paesaggistico di pregio, tra la pista ciclabile e il torrente Avisio.

ACCESSO

Provenendo da Bolzano o Trento, si percorre la SS48 in direzione della Val di Fassa. Giunti nell'abitato di Moena, si imbecca, in pieno centro, la viabilità che conduce verso la zona nord-occidentale della frazione. Superato il presidio della Polizia, si prosegue fino al termine della strada carrabile, che diviene a uso esclusivo pedonale e ciclabile. In corrispondenza di tale punto si trova l'accesso al compendio immobiliare oggetto del presente esame.

La p.ed. 1548 confina per un tratto direttamente con la strada pubblica, mentre la p.f. 3939 è adiacente a uno slargo anch'esso di proprietà pubblica. Le restanti particelle risultano tutte raggiungibili transitando internamente al compendio, in quanto tra loro direttamente collegate.

Si segnala inoltre che, per accedere ad alcuni fondi di proprietà di terzi situati a nord del compendio, viene esercitato il transito sulle particelle p.ed. 1548 e p.f. 3939 in forza di un diritto di servitù, iscritto al G.N. 854/2023 a cui si rimanda per ulteriori dettagli.

DESCRIZIONE COMPENDIO IMMOBILIARE

Il compendio oggetto di stima individua un ex centro ricreativo-sportivo (ora dismesso) realizzato a partire dal 1985. Nel corso del tempo, la conformazione delle unità immobiliari ha subito diverse modifiche. Le particelle oggi oggetto di stima rappresentano solo una porzione dell'insieme originario degli immobili destinati all'attività ricreativo-sportiva.

La destinazione d'uso delle aree esterne è più volte mutata. La presente relazione sarà basata sull'ultima destinazione d'uso indicata con Permesso di Costruire in Sanatoria N. 18/2017.

L'area comprende un locale bar (**p.ed. 1548**) ad oggi dismesso sviluppato a piano terra con una superficie netta di circa 63,00 mq, retro bar, due w.c. e anti w.c.. Il locale dispone di un accesso sul lato nord e di una terrazza sul lato sud con fuoriuscita diretta dal locale. A piano interrato, raggiungibili per mezzo di una scala esterna o dagli spazi esterni del compendio, è presente una sala pluriuso e alcuni locali accessori fra cui depositi, ripostigli e servizi nonché il locale caldaia. Completa l'unità un tunnel di sparo per fucile lungo più di 50 m.

Esternamente al fabbricato, sulle particelle oggetto di esecuzione si apre un'ampia area verde a tratti pianeggiante e a tratti con pendenza declive da nord a sud, attrezzata con parco giochi nella zona a sud/ovest (**p.f. 3944 e 3945**) e area attrezzata con minigolf e pista macchinine in stato di abbandono su parte delle **pp.ff. 3940, 3948 e 3946**. La pista macchine da una prima ricostruzione insiste in parte anche su proprietà di terzi (non oggetto della presente esecuzione), condizione che ne compromette la piena fruibilità.

La **p.f. 3939** si presenta prevalentemente pianeggiante, in parte pavimentata, e risulta attualmente utilizzata come piazzale-deposito.

Infine, la **p.ed. 979**, anch'essa oggetto di stima, risulta regolarizzabile solo mediante demolizione. Per tale motivo, non viene descritta bensì valutata come terreno allo stato originario.

STATO DI CONSERVAZIONE

Al momento del sopralluogo, l'intera area si presentava in stato di abbandono, con evidenti segni di mancata manutenzione. Alcuni locali posti al piano interrato della p.ed. 1548 risultano allo stato grezzo, con finiture non completate e impianti non visibili o non installati.

Non si dispone di informazioni circa lo stato funzionale degli impianti e delle dotazioni tecnologiche, pertanto si presume, ai fini prudenziali di stima, che possano rendersi necessari interventi di ripristino, verifica e/o adeguamento.

Una più dettagliata descrizione avviene per le singole componenti edilizie nei punti seguenti.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: realizzati in legno. serramenti esterni del fabbricato p.ed. 1548

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi interni: realizzati in legno tamburato. fabbricato p.ed. 1548

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione esterna: area in parte pavimentata e in parte a verde.

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in si presume non presente. corpo fabbrica fuori terra tinteggiato

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica, in tutti i locali del piano terra e in alcuni locali del piano interrato della p.ed. 1548. Altri

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

locali del piano interrato risultano con pavimentazione grezza in cemento.

Delle Strutture:

copertura: a falde costruita in legno. manto in lamiera - fabbricato p.ed. 1548

★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

termico: conformità: non rilevabile. 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. In sede di sopralluogo è stata riscontrata la presenza, nel locale interrato, di una caldaia presumibilmente alimentata a gasolio, con diffusione del calore tramite termosifoni nei locali di servizio a piano terra e in alcuni locali accessori del piano interrato. Si presume inoltre che il bar sia servito da un impianto di riscaldamento a ventilconvettori, la cui presenza non è stata tuttavia verificabile con certezza, fatta eccezione per una grata individuata nei pressi dell'ingresso, compatibile con tale tipologia di diffusione del calore.

★★★★★★★★★★

elettrico: conformità: non rilevabile. L'aggiudicatario dovrà dispensare la parte venditrice dall'obbligo di garantire la conformità degli impianti alla normativa vigente, nonché dall'obbligo di consegna delle relative dichiarazioni di conformità. L'impianto elettrico risulta realizzato sottotraccia nel locale bar, mentre nei locali al piano interrato è presente perlopiù fuori traccia e con alcune parti non completate.

★★★★★★★★★★

fognatura: conformità: non rilevabile

★★★★★★★★★★



Vista locale bar - piano terra p.ed. 1548



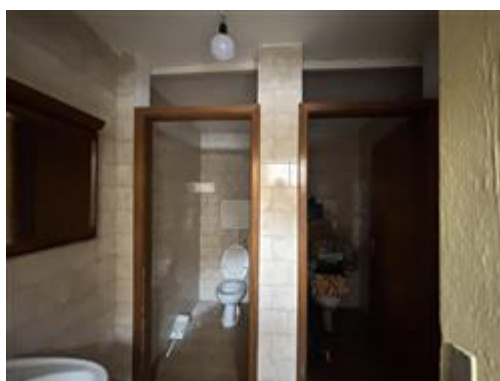
Vista su tunnel di sparo - piano interrato p.ed. 1548



Vista su sala pluriuso - piano interrato p.ed. 1548



Vista su deposito - piano interrato p.ed. 1548



Vista su servizi - piano interrato p.ed. 979

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Bar (con retro bar, n. 2 w.c. e anti w.c.)_piano terra p.ed. 1548	93,00	x	100 %	=	93,00
Scala esterna da piano terra a piano interrato_p.ed. 1548	5,65	x	15 %	=	0,85
Locale caldaia, disbrighi e depositi _piano interrato p.ed. 1548	104,55	x	25 %	=	26,14
Sala pluriuso_piano interrato p.ed. 1548	68,30	x	50 %	=	34,15
Intercapedine_piano interrato p.ed. 1548	42,00	x	15 %	=	6,30
Tunnel di sparo_piano interrato p.ed. 1548	132,74	x	25 %	=	33,19
Terrazza_piano terra p.ed. 1548	95,00	x	30 %	=	28,50

Spazio esterno_p.ed. 1548	635,00	x	5 %	=	31,75
p.ed. 979	275,00	x	1 %	=	2,75
p.f. 3940	381,00	x	1 %	=	3,81
p.f. 3944 (zona ad elevata naturalità - PRG vigente)	90,00	x	0,1 %	=	0,09
p.f. 3945 (zona ad elevata naturalità - PRG vigente)	856,00	x	0,1 %	=	0,86
p.f. 3946 (zona ad elevata naturalità - PRG vigente)	1.053,00	x	0,1 %	=	1,05
p.f. 3948	957,00	x	1 %	=	9,57
p.f. 3939	619,00	x	5 %	=	30,95
Totale:	5.407,24				302,95

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il dettaglio delle assunzioni e dei calcoli si rinvia all'allegato specifico in cui è sviluppata la stima del bene con indicazione di: criterio adottato, considerazioni specifiche, sviluppo del procedimento e definizione dei valori. Qui si riporta in sintesi il risultato ottenuto e, a titolo didascalico e per dovere d'incarico in ottemperanza all'art. 568 c.p.c. si indica il valore a mq di superficie.

Il valore di stima dell'immobile è pari a (arrotondati) 741.000,00 €, in rapporto alla superficie commerciale complessiva lorda, pari a mq 302,95 si ottiene un valore unotario a metroquadrato di €/mq 2.445,95, così articolato sulla base dell'indice commerciale applicato alle diverse componenti del compendio:

- €/mq 2.448,00 - locale bar (p.ed. 1548)
- €/mq 24,48 - terreni ricadenti in area con destinazione urbanistica "Verde Attrezzato"
- €/mq 2,45 - terreni ricadenti in area con destinazione urbanistica "Zona ad elevata naturalità"
- €/mq 122,40 - p.f. 3939 - utilizzata come piazzale / parcheggio

Il valore di stima deve intendersi comprensivo delle parti comuni, delle comproprietà, consorzialità o beni di proprietà congiunta come risultanti nel Libro Fondiario.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **741.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione prudenziale a titolo di costo forfettario per il reperimento di idonei posti auto, mediante anche eventuale convenzione sottoscritta con il comune o monetizzazione ove	-50.000,00

prevista. L'importo è da intendersi prudenziale e non vincolante.

Decurtazione prudenziale a titolo di costo forfettario per realizzazione opere necessarie per completare i locali al grezzo a piano interrato della p.ed. 1548	-15.000,00
--	------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 676.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 676.000,00**

BENI IN MOENA STRADA DE ISCHIA 14

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a MOENA Strada de Ischia 14, della superficie commerciale di **58,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno identificato catastalmente come "arativo" sito nel Comune di Moena.

A migliore precisazione valgono altresì le riprese fotografiche, gli estratti cartografici nonché le descrizioni riportate nel proseguo della presente.

Identificazione catastale:

- C.C. Moena I - Moena I particella fondiaria 3937/3 foglio 13 partita tavolare 2481, qualità classe Arativo , superficie 58, reddito dominicale 0,0700, reddito agrario 0,0600, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Con riferimento all'Estratto mappa catastale si elencano (in senso orario) i confini della p.f. 3937/3 C.C. Moena I - Moena I: a Nord e Ovest in parte con p.f. 7013/1, ovvero strada di proprietà pubblica e in parte con p.f. 3936, ovvero terreno di proprietà di terzi; a Est e Sud con p.f. 3937/2, ovvero terreno di proprietà di terzi;



Estratto WebGis della Provincia Autonoma di Trento - in evidenza p.f. 3937/2 C.C. Moena I - Moena I - immagini 2015 - scala a vista

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica (i più importanti centri limitrofi sono Moena). Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista Aerea - in evidenza immobili oggetto di valutazione rispetto all'abitato di Moena (TN) - immagini 2025 - scala a vista



Vista Aerea - contesto zonale - immagini 2025 - scala a vista



Estratto WebGis della Provincia Autonoma di Trento - in evidenza immobili oggetto di valutazione - immagini 2015 - scala a vista

COLLEGAMENTI

autostrada distante circa 47 Km da
Casello Egna-Ora-Termenò
autobus distante circa 1 Km da Fermata
Trentino Trasporti



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La **p.f. 3937/2 C.C. Moena I – Moena I** individua una stretta porzione di terreno adiacente alla viabilità pubblica di accesso al compendio.

In sede di sopralluogo, non è stato possibile identificarne con certezza l'esatta collocazione e conformazione fisica, in quanto non chiaramente distinguibile sui luoghi. Si segnala che tale superficie potrebbe risultare parzialmente inglobata nella sede stradale pubblica e/o nella proprietà recintata di soggetti terzi, risultando di fatto non autonomamente accessibile e/o di pubblico utilizzo.



Vista approssimativa della p.f. 3937/2 C.C. Moena I - Moena I

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
3937/3	58,00	x	100 %	=	58,00
Totale:	58,00				58,00



Estratto Mappa Catastale - p.f. 3937/3 C.C. Moena I - Moena I - scala a vista

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto degli elementi in narrativa, considerata la posizione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le caratteristiche culturali dei fondi, le previsioni urbanistiche in vigore e tutti gli elementi precedentemente esposti, si ritiene verosimile assimilare il valore unitario pari a **€/mq 3,80**.

Il valore di stima deve intendersi comprensivo delle parti comuni, delle comproprietà, consortilità o beni di proprietà congiunta come risultanti nel Libro Fondiario.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

220,40

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 220,40**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 110,20**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si precisa che tutti i calcoli esposti nella stesura della valutazione sono propedeutici alla definizione del valore di stima che sarà utile per la definizione del prezzo a base d'asta, ma gli stessi non sono da ritenersi vincolanti in quanto il futuro aggiudicatario acquisterà l'immobile a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto a lui conosciuto, sia attraverso il rapporto di valutazione, ma soprattutto a seguito di sopralluogo da eseguirsi prima dell'offerta d'acquisto.

Le superfici sono calcolate con le approssimazioni adottate per lo scopo di questo rapporto e sono dettagliate, a fine informativo, per dare agli interessati la consistenza utilizzabile del bene. Esse saranno anche adottate successivamente per i calcoli valutativi ed i cui risultati danno una stima da intendersi, per i dati disponibili per la metodologia, a corpo e non a misura.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	BAR CON AREA	302,95	0,00	676.000,00	676.000,00
	LUDICO- SPORTIVA IN STATO DI ABBANDONO				
B	terreno agricolo	58,00	0,00	220,40	110,20
				676.220,40 €	676.110,20 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'atto di pignoramento colpisce la piena proprietà (quota 1/1) di tutti gli immobili oggetto di stima, ad eccezione della p.f. 3937/3, colpita per la quota di 1/2. Per gli immobili colpiti per l'intero non è necessaria alcuna valutazione sulla

comoda divisibilità. La **p.f. 3937/3** (stretta striscia di terreno di forma irregolare e di modesto valore - sup. catastale di 58 mq), **non risulta comodamente divisibile**, poiché la ripartizione materiale della quota comporterebbe costi tecnici ingiustificati rispetto all'utilizzo e al valore del bene.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 48.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 627.610,20**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 31.380,51**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 596.229,69**

data 04/07/2025

il tecnico incaricato
geom. Ilenia Pellegrini