



TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

61/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Stefano Aceto

CUSTODE:
Avv. Paolo Corso

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/01/2025

creata con [Tribù Office 6](#)
 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:
ALESSANDRO FARINA

CF:FRNLSN75E27L378Y
con studio in COMANO TERME (TN) via C. Battisti, 29 - fraz. Ponte Arche
telefono: 0465701269
email: geomfarina.alessandro@gmail.com
PEC: alessandro.farina3@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 61/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **stalla con fienile** a RONCHI VALSUGANA località Maso Ganarini, della superficie commerciale di **702,66** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile pignorato è costituito da un edificio rurale con pianta ad "L" e terreno pertinenziale circostante, individuato dalla p.ed. 470 C.C. Ronchi (superficie catastale 1.782 mq) costruita nei primi anni '80 ed adibita a stalla con sovrastante fienile. Il fabbricato è situato in una piccola località denominata Ganarini, lungo la strada che dal paese di Ronchi conduce al monte soprastante, caratterizzato dalla presenza di numerosi masi. Il fabbricato in oggetto giace su un terreno in pendenza e distribuito su due livelli principali, oltre ad un piccolo interrato nella parte est costituito dal locale generatore; a piano terra è suddiviso in una stalla, deposito attrezzi, sala latte ed una tettoia ad uso ricovero animali, con struttura in legno sorretta da pilastri in c.a. (da informazioni assunte la stalla è stata progettata per ospitare 25 vacche da latte, ma attualmente viene utilizzata per un numero inferiore di capi poichè con le normative attuali la vasca di raccolta liquami non ha più la capacità adeguata). L'intero piano primo-sottotetto è adibito a fienile con un'altezza interna che varia da un minimo di 4,00 ml. ad un massimo di 6,65 ml. L'edificio e la parte di cortile circostante urbanisticamente ricadono in Area residenziale di completamento per una superficie di circa 850 mq., con la parte nord-est del cortile ricadente in centro storico e la parte sud-ovest ricadente in Area agricola, parzialmente occupata dalla strada pubblica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, terra, 1°, ha un'altezza interna di 2,80 ml..Identificazione catastale:

- C.C. 314 particella edificiale 470 foglio 10 partita tavolare 999, categoria D/10, consistenza 275 mq, rendita 1.964,70 Euro, indirizzo catastale: Maso Ganarini, piano: interrato, terra, 1°, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Corpo tavolare 2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	702,66 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 156.744,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 149.000,00
Data della valutazione:	24/01/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le indicazioni dei capitoli seguenti sono da ritenersi meramente indicative e non vincolanti per l'esperto, sarà il G.E. nel proseguo della procedura a definire gli oneri che resteranno a carico e quelli che saranno cancellati dalla procedura; ad esempio per alcune iscrizioni annotate al Libro Fondiario (tipo: ipoteche, pignoramenti, ecc.) i costi potranno essere anche parzialmente a carico dell'aggiudicatario.

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. n.2). Qualora vi fosse contrasto tra i dati catastali e tavolari degli immobili riportati nella presente valutazione, e gli estratti tavolari e catastali allegati, valgono i dati leggibili su questi ultimi.

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

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune RONCHI VALSUGANA identificata al p.ed. 470 , stipulato il 06/04/1990 , intavolato il 21/05/1990 a Borgo Valsugana G.N. 1062, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Passo e ripasso da esercitarsi a piedi e con ogni mezzo e più esattamente a carico di una striscia di terreno della larghezza costante di ml. 2,50

atto di asservimento dell'area sita nel comune RONCHI VALSUGANA identificata al p.ed. 470 , stipulato il 13/06/2018 , intavolato il 07/08/2019 a Borgo Valsugana G.N. 1631, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Passo e ripasso a piedi e con ogni mezzo come da titolo e da planimetria datata marzo 2018

atto di asservimento dell'area sita nel comune RONCHI VALSUGANA identificata al p.ed. 470 , stipulato il 13/06/2018 , intavolato il 07/08/2019 a Borgo Valsugana G.N. 1632, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Passo e ripasso a piedi e con ogni mezzo come da titolo e da planimetria datata marzo 2018

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Annotazione della domanda per l'escorporazione, intavolato il 07/08/2019 a Borgo Valsugana G.N. 1632, contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a mq 63 della p.ed. 470.

Domanda per l'escorporazione, libera dal diritto di ipoteca sub G.N. 1084/2017

Sequestro conservativo, intavolato il 08/05/2023 a Borgo Valsugana G.N. 1023, a favore di ***



DATO OSCURATO ***.

La formalità è riferita solamente a p.ed. 470 e p.ed. 107.

Sequestro conservativo ex art. 671 c.p.c. a cauzione del credito di Ganarin Remo, fino alla concorrenza dell'importo di € 402.277,00

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca annotata, stipulata il 21/04/2017, intavolata il 08/05/2017 a Borgo Valsugana G.N. 1084, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 480.000,00.

Importo capitale: € 240.000,00

ipoteca annotata, stipulata il 04/06/2021, intavolata il 09/07/2021 a Borgo Valsugana G.N. 1494, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 217.500,00.

Importo capitale: € 145.000,00

ipoteca annotata, intavolata il 22/03/2022 a Borgo Valsugana G.N. 609, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 80.866,32

ipoteca annotata, intavolata il 12/04/2023 a Borgo Valsugana G.N. 799, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo dd. 06/04/2023.

Importo ipoteca: massimo € 30.000,00.

Importo capitale: € 24.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 30/05/2024 a Borgo Valsugana G.N. 1169, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
---	--------

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di contratto (dal 21/04/2017), con atto



stipulato il 21/04/2017, intavolato il 08/05/2017 a Borgo Valsugana G.N. 1083.

Il titolo è riferito solamente a p.ed. 470

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **6/82**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione stalla e fienile, rilasciata il 26/05/1982

Concessione edilizia N. **2/88**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione scala esterna alla stalla, rilasciata il 12/04/1988

Concessione edilizia N. **30/90**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione tettoia adiacente alla p.ed. 470, rilasciata il 24/12/1990

Concessione edilizia N. **21/98**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione fabbricato agricolo p.ed. 470, rilasciata il 27/07/1998

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Area residenziale ed agricola. La p.ed. 470 C.C. Ronchi ricade per circa 847 mq. in Area residenziale di completamento (art. 47 N.d.A.), per circa 111 mq. in Insediamento storico (art. 16.1) e per la rimanenza in Area agricola di rilevanza locale (art. 9.1); per i dettagli si rimanda al CDU allegato

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Gli accertamenti eseguiti hanno evidenziato che non sono stati realizzati alcuni lavori previsti dalla conc.ed. 21/98, in particolare non risulta eseguita la porta di accesso alla sala latte dall'esterno; inoltre è stata realizzata una tettoia precaria con pannelli e lamiere, per il ricovero di animali, adiacente al prospetto nord-est

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

Costi di regolarizzazione:

- Progetto sanatoria, solo spese tecniche (esclusa sanzione amm.va): € 800,00

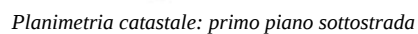
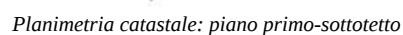
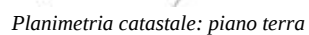
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale coincide con l'ultimo progetto autorizzato, pertanto riporta la porta di accesso alla sala latte, anziché la finestra

L'immobile risulta **conforme**.

La difformità riscontrata non comporta modifiche alla rendita catastale





Sono state rilevate le seguenti difformità: L'edificio ad uso agricolo, che ha sempre avuto tale destinazione (stalla), attualmente ricade in Area residenziale
L'immobile risulta .



Estratto PRG Comune di Ronchi Valsugana

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN RONCHI VALSUGANA LOCALITÀ MASO GANARINI

STALLA CON FIENILE

DI CUI AL PUNTO A

stalla con fienile a RONCHI VALSUGANA località Maso Ganarini, della superficie commerciale di **702,66 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile pignorato è costituito da un edificio rurale con pianta ad "L" e terreno pertinenziale circostante, individuato dalla p.ed. 470 C.C. Ronchi (superficie catastale 1.782 mq) costruita nei primi anni '80 ed adibita a stalla con sovrastante fienile. Il fabbricato è situato in una piccola località denominata Ganarini, lungo la strada che dal paese di Ronchi conduce al monte soprastante, caratterizzato dalla presenza di numerosi masi. Il fabbricato in oggetto giace su un terreno in pendenza e distribuito su due livelli principali, oltre ad un piccolo interrato nella parte est costituito dal locale generatore; a piano terra è suddiviso in una stalla, deposito attrezzi, sala latte ed una tettoia ad uso ricovero animali, con struttura in legno sorretta da pilastri in c.a. (da informazioni assunte la stalla è stata progettata per ospitare 25 vacche da latte, ma attualmente viene utilizzata per un numero inferiore di capi poichè con le normative attuali la vasca di raccolta liquami non ha più la capacità adeguata). L'intero piano primo-sottotetto è adibito a fienile con un'altezza interna che varia da un minimo di 4,00 ml. ad un massimo di 6,65 ml. L'edificio e la parte di cortile circostante urbanisticamente ricadono in Area residenziale di completamento per una superficie di circa 850 mq., con la parte nord-est del cortile ricadente in centro storico e la parte sud-ovest ricadente in Area agricola, parzialmente occupata dalla strada pubblica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, terra, 1°, ha un'altezza interna di 2,80 ml..Identificazione catastale:

- C.C. 314 particella edificiale 470 foglio 10 partita tavolare 999, categoria D/10, consistenza 275 mq, rendita 1.964,70 Euro, indirizzo catastale: Maso Ganarini, piano: interrato, terra, 1°, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Corpo tavolare 2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.





P.ed. 470 vista da nord-ovest



P.ed. 470 prospetto nord-ovest



P.ed. 470 prospetto nord-est



P.ed. 470 prospetto sud-est



P.ed. 470 prospetto sud-ovest



Veduta parte sud terreno pertinenziale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.





ESTRATTO MAPPA C.C. Ronchi

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio p.ed. 470 dal punto di vista strutturale ha un'intelaiatura in cls armato con tamponamenti in blocchi di calcestruzzo e solaio in laterocemento, esternamente intonaco rustico e chiusura delle aperture a piano primo mediante assi in legno. Tetto con struttura principale e secondaria in legno, manto di copertura in tegole cementizie. La pavimentazione è in battuto di calcestruzzo, ad eccezione della sala latte che è pavimentata e rivestita con piastrelle ceramiche.

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in tegole cementizie	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pareti esterne: costruite in blocchi in calcestruzzo	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

copertura: a due falde costruita in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
strutture verticali: costruite in cemento armato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★





Piano terra: stalla



Piano terra: stalla



Piano terra: deposito attrezzi



Piano terra: sala latte



Piano primo: fienile



Piano primo: fienile

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Stalla e loc. accessori p. Terra	274,00	x	100 %	=	274,00
Tettoia p. Terra	63,00	x	75 %	=	47,25
Fienile p. Primo	274,00	x	100 %	=	274,00
Loc. generatore p.1 sottostrada	13,70	x	30 %	=	4,11



Cortile pertinenziale circostante	621,00	x	10 %	=	62,10
Parte di terreno pertinenziale ricadente in Area agricola	824,00	x	5 %	=	41,20
Totale:	2.069,70				702,66

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile oggetto di valutazione presenta caratteristiche e peculiarità che difficilmente lo rendono paragonabile ad altri casi, non si tratta infatti di una struttura inserita in un contesto tradizionale, pertanto non vi sono beni comparabili poiché il fabbricato è unico e posizionato in un luogo isolato e privo di servizi. A questo punto occorre stabilire un metodo di stima che sia il più concreto possibile e dia merito della reale consistenza dell'oggetto edilizio che presenta caratteristiche formali, estetiche e funzionali assolutamente adeguate al momento e al contesto.

Analogamente, appare poco corretto applicare al bene in esame i parametri del mercato immobiliare standard come individuati in letteratura o nei borsini immobiliari; in assenza di un mercato attivo e di compravendite comparabili significative, non è possibile formare un valore di mercato con i metodi del confronto diretto o della valutazione parametrica standard; appare invece corretto e aderente al caso in esame riferirsi al metodo del costo, secondo il quale il valore di un immobile, nelle condizioni di mercato suddette, può essere ricavato considerandone le caratteristiche costruttive e la condizione di vetustà.

Il valore a nuovo sarà stimato con il metodo dei costi che determina il valore di mercato di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza. Il costo di costruzione del fabbricato sarà stimato sommando i costi d'impresa, le spese tecniche, gli oneri previdenziali che gravano su queste ultime e gli oneri finanziari a carico del promotore. Trattandosi di fabbricato connesso ad un'attività agricola non è dovuto il contributo di concessione. Si ipotizza inoltre la realizzazione dell'intervento ad uso strumentale e pertanto non saranno considerate l'IVA e l'utile del promotore; la prima in quanto partita di giro, il secondo in quanto la tipologia dell'immobile non contempla un utile immediato derivante dalla compravendita del medesimo e pertanto da contemplarsi nel relativo prezzo, ma un utile differito nel tempo derivante dall'utilizzo del bene. Al costo di costruzione si applica una riduzione in relazione alla vetustà del fabbricato, così detta "deprezzamento".

Per i fabbricati strumentali, industriali e commerciali, quali quelli in esame, l'Union Européenne des Expert Comptables Economiques et Financiers (U.E.C.) propone la formula che calcola il deprezzamento percentuale D% dopo un certo tempo t.

Per quanto riguarda il costo di costruzione si farà riferimento alla pubblicazione della Provincia di Trento, come riportato in tabella B: categorie tipologico-funzionali, costo medio di costruzione e contributo di costruzione (allegato al Decreto del Presidente della Provincia 19/05/2017, n. 8-61/leg).

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

AREA P.ED. 470 C.C. Ronchi	
Valore acquisto area p.ed. 470: area residenziale mq. 847 x €/mq 65,00; area centro storico-spazi privati mq. 111 x	



€/mq 20,00; area agricola mq. 824 x €/mq 4,00	€ 60.600,00
Imposte di registro, ipotecaria, catastale su acquisto area: 9% valore di acquisto	€ 5.454,00
Spese notarili e accessori su acquisto area	€ 2.500,00
Totale area	€ 68.554,00
COSTO COSTRUZIONE	
Costo di realizzazione della stalla con fienile: sup. p.terra 337 mq + sup. p.1° 274 mq = 611 mq x €/mq 278,22	€ 169.992,00
Spese tecniche 7%	€ 11.899,00
Contributo previdenziale 5% su spese tecniche	€ 595,00
Costo totale di realizzazione dell'edificio	€ 182.486,00
DEPREZZAMENTO PER OBSOLESCENZA	
Edificio rurale: vita media 60 anni, età attuale 42 anni deprezzamento 55% (formula U.E.C.)	-€ 93.496,00
VALORE ATTUALE	€ 157.544,00

Per la stima si è considerata la destinazione maggiormente redditizia dell'immobile, tenendo conto che urbanisticamente ricade per 847 mq. in area residenziale. Il calcolo dell'eventuale valore di trasformazione della p.ed. 470 C.C. Ronchi sfruttando la potenzialità edificatoria dell'area per la sua trasformazione in un edificio residenziale, è rappresentato dal ricavo per la futura vendita di appartamenti, deducendo i costi: acquisto dell'area, demolizione della stalla attualmente esistente, costi di costruzione dell'edificio residenziale, oltre all'utile d'impresa. Tale calcolo ha determinato un valore inferiore a quello risultante col precedente metodo estimativo (valore di mercato nell'uso attuale), pertanto si reputa che l'investimento non sarebbe sufficientemente redditizio, trattandosi di un'immobile ubicato in piccola località isolata e distante dai principali servizi.

LIMITAZIONI: Il lavoro peritale è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili alla data del sopralluogo con le assunzioni e limitazioni indicate nelle varie sezioni. L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legato alla veridicità degli elementi forniti e/o comunicati dal proprietario o suo incaricato e degli uffici pubblici e messi a disposizione del perito. La valutazione è sviluppata con indagine visiva sommaria e, per quanto non espressamente evidenziato in relazione, si assume che siano state rispettate le varie norme di settore e che l'impiantistica presente sia funzionante e a norma.

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

Elenco allegati alla perizia LOTTO 1: 1) estratto mappa; 2) estratto tavolare; 3) visura catastale e planimetrie; 4) elenco pratiche edilizie; 5) certificato destinazione urbanistica ed estratto PRG; 6) fotocopie concessione edilizia n. 21/1998

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

157.544,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 157.544,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 157.544,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Borgo Valsugana, ufficio tecnico di Ronchi Valsugana, agenzie: Borgo Valsugana

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	stalla con fienile	702,66	0,00	157.544,00	157.544,00
				157.544,00 €	157.544,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 156.744,00**

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: **€. 7.837,20**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 149.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 61/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Agriturismo a RONCEGNO località Trenca, della superficie commerciale di **268,12** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gli immobili pignorati che compgono il lotto 2 sono costituiti da un edificio rurale ad un altitudine di circa 1.700 m.s.l.m., di forma rettangolare, individuato dalla p.ed. 1802 C.C. Roncegno, a cui sono aggregati terreni agricoli pertinenziali. Il fabbricato è ubicato in una località di montagna, raggiungibile tramite strada asfaltata, e dista circa 9 Km. dal centro abitato di Ronchi Valsugana; è stato costruito a fine anni '70 come stalla/deposito agricolo e nel 2013 è stata parzialmente modificata la sua destinazione d'uso per l'attività agrituristiche con ristorazione, denominata "agritur Paradiso"; per questo si è intervenuti sull'edificio per realizzare a piano terra locali adibiti a cucina, sala ristorazione e servizi igienici. Da informazioni assunte in sede di sopralluogo l'attività viene svolta nel periodo estivo, quando vengono sfruttati anche gli spazi esterni antistanti l'edificio con utilizzo di una tettoia in legno per il riparo dei tavoli, che viene smontata a fine stagione. A piano primo-sottotetto sono state ricavate tre piccole stanze utilizzate dall'esecutata che gestisce l'attività (contratto d'affittanza agraria della durata di 15 anni stipulato il 30/07/2013) e dai lavoratori stagionali, oltre ad una "camerata" con posti letto e due w.c. in fase di realizzazione; per tali opere, previste nel contratto, non risulta presentata nessuna richiesta di autorizzazione amministrativa. L'impianto termoidraulico è dotato di una caldaia alimentata a gpl con bombolone esterno per la produzione di acqua calda, mentre per il riscaldamento viene utilizzata la legna; l'approvvigionamento idrico avviene da un consorzio tra privati, proprietari delle case da monte limitrofe, che sfruttano sorgenti presenti in loco; per gli scarichi fognari viene utilizzata una vasca Imhoff.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, 1°, ha un'altezza interna di 2,60 ml..Identificazione catastale:

- C.C. 312 particella edificiale 1802 foglio 10 sub. 3 partita tavolare 2652, categoria D/10, rendita 2.097,88 Euro, indirizzo catastale: località Trenca, piano: Terra, 1°, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, . Immobile costruito nel 1979 ristrutturato nel 2013.

B terreno agricolo a RONCEGNO località Trenca, della superficie commerciale di **26.361,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I terreni pertinenziali circostanti all'edificio p.ed. 1802 sono costituiti dalle pp. ff. 4041/3, 4041/4, 4047 e 4048/2 di complessivi 26.361 mq. catastali, costituiscono un prato di montagna in pendenza, attualmente utilizzato nei mesi estivi per il pascolo degli animali e parzialmente come parcheggio a servizio dell'agritur. I fondi risultano attraversati dalla stradina pubblica che collega la località Trenca ai paesi a valle, tale strada non è rappresentata in mappa ma è visibile sulla cartografia del PRG (vedasi allegato n. 11).

Identificazione catastale:

- C.C. 312 particella 4041/3 foglio 10 partita tavolare 2652, qualità classe prato 8, superficie 6042, reddito dominicale 0,3100, reddito agrario 0,3100, indirizzo catastale: località Trenca
- C.C. 312 particella 4041/4 foglio 10 partita tavolare 2652, qualità classe Prato 8, superficie 5550, reddito dominicale 0,2900, reddito agrario 0,2900, indirizzo catastale: località Trenca



- C.C. 312 particella 4047 foglio 10 partita tavolare 2652, qualità classe Prato 8, superficie 10214, reddito dominicale 0,5300, reddito agrario 0,5300, indirizzo catastale: località Trenca
- C.C. 312 particella 4048/2 foglio 10 partita tavolare 2652, qualità classe Prato 8, superficie 4555, reddito dominicale 0,2400, reddito agrario 0,2400, indirizzo catastale: località Trenca

, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato di montagna ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	26.629,12 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 267.293,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 254.000,00
Data della valutazione:	24/01/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo affittanza agraria 15 anni, stipulato il 30/07/2013, con scadenza il 10/11/2028, registrato il 07/08/2013 a Borgo Valsugana ai nn. 958 serie 3 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 2.400,00 annui

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le indicazioni dei capitoli seguenti sono da ritenersi meramente indicative e non vincolanti per l'esperto, sarà il G.E. nel proseguo della procedura a definire gli oneri che resteranno a carico e quelli che saranno cancellati dalla procedura; ad esempio per alcune iscrizioni annotate al Libro Fondiario (tipo: ipoteche, pignoramenti, ecc.) i costi potranno essere anche parzialmente a carico dell'aggiudicatario.

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. n.8). Qualora vi fosse contrasto tra i dati catastali e tavolari degli immobili riportati nella presente valutazione, e gli estratti tavolari e catastali allegati, valgono i dati leggibili su questi ultimi.

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

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



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

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

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

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca annotata, stipulata il 14/02/2019 , intavolata il 18/02/2019 a Borgo Valsugana G.N. 330, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 200.000,00.

Importo capitale: € 100.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 30/05/2024 a Borgo Valsugana G.N. 1169, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

annotazione del decreto di nomina, in via provvisoria, di amministratore di sostegno, stipulata il 12/01/2021 , intavolato il 14/01/2021 a Borgo Valsugana G.N. 47, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

decreto di nomina amministratore di sostegno, stipulata il 30/06/2022 , intavolato il 02/08/2022 a Borgo Valsugana G.N. 1712, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto (dal 08/09/1975), con atto stipulato il 08/09/1975, intavolato il 05/11/1979 a Borgo Valsugana G.N. 1429.

Il G.N. 1429/1979 con cui è stato intavolato il diritto di proprietà, comprende anche l'Atto di donazione dd. 04/10/1979 e il Certificato di eredità dd. 02/11/1979



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 2/1979**, per lavori di costruzione stalla su p.f. 4047, rilasciata il 28/03/1979

Concessione edilizia **N. 97/1979**, per lavori di costruzione stalla su p.f. 4047 (voltura C.E. 2/79), rilasciata il 10/12/1979

Concessione edilizia in sanatoria **N. 57/2012**, per lavori di sanatoria per parziale cambio di destinazione d'uso e opere al piano terra, rilasciata il 17/10/2012

SCIA **N. 53/2013**, per lavori di cambio di destinazione d'uso e realizzazione di un nuovo esercizio destinato all'attività agrituristica, rilasciata il 12/04/2013

SCIA **N. 210/2013**, per lavori di sostituzione attuale porta d'accesso, realizzazione nuova porta e posa in opera staccionata in legno, rilasciata il 30/04/2013

SCIA **N. 224/2017**, per lavori di parziale cambio di destinazione d'uso a servizio dell'attuale attività agrituristica, rilasciata il 19/05/2017

Permesso di costruire **N. 160/2020**, per lavori di costruzione tettoia sulla p.f. 4047 in aderenza alla p.ed. 1802, rilasciata il 21/09/2020

Concessione edilizia **N. 96/1995**, per lavori di bonifica agraria, rilasciata il 03/11/1995

Concessione edilizia **N. 105/1997**, per lavori di rinnovo C.ed. 96/95 relativa ai lavori di bonifica, rilasciata il 03/11/1997

Permesso di costruire **N. 24/2017**, per lavori di formazione accessi agricoli, rilasciata il 15/02/2017

SCIA **N. 191/2017**, per lavori di variante alla formazione accessi agricoli, rilasciata il 23/10/2017

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera n. 17 dd. 30/07/2020, l'immobile ricade in zona Area agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 39 N.d.A.. Il titolo è riferito solamente al p.ed. 1802. I terreni pertinenziali pp. ff. 4041/3-4041/4-4047-4048/2 ricadono in Area agricola (art. 39 N.d.A.), Altra area agricola (art. 41), Area a bosco (art. 43) ed in minima parte in Viabilità locale esistente (art. 54); per i dettagli si rimanda al CDU allegato.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: gli accertamenti eseguiti hanno evidenziato la presenza di alcuni locali ad uso abitativo a piano primo, realizzati all'interno del deposito agricolo per ricavare alcune stanze da letto e due bagni non ancora ultimati (vedasi allegato n. 14; pianta con difformità). Inoltre esternamente sono state realizzate alcune strutture precarie in legno non autorizzate, come



pertinenze dell'attività agrituristica, che andranno demolite o regolarizzate.

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

Costi di regolarizzazione:

- Progetto sanatoria, solo spese tecniche (esclusa sanzione amm.va): € 2.400,00

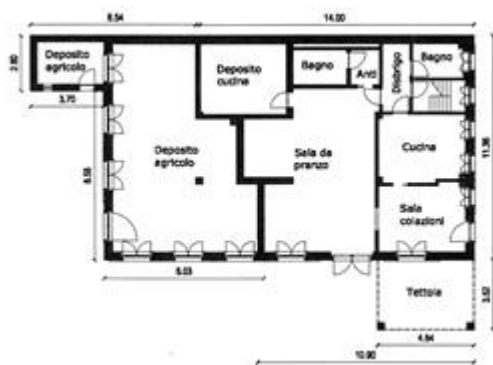
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: la planimetria catastale coincide con il progetto autorizzato, pertanto non corrispondente allo stato reale e da aggiornare in seguito alla presentazione della domanda di sanatoria

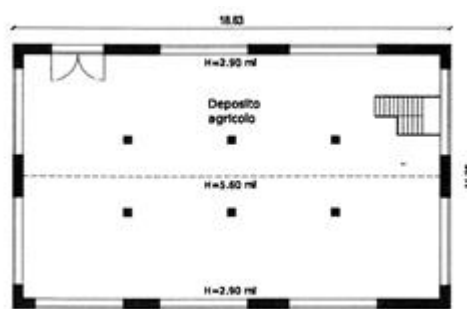
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale per aggiornamento planimetria: € 600,00



planimetria catastale P.Terra



planimetria catastale P.Prime

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN RONCEGNO LOCALITÀ TRENCA

AGRITURISMO

DI CUI AL PUNTO A

Agriturismo a RONCEGNO località Trenca, della superficie commerciale di **268,12** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gli immobili pignorati che compgono il lotto 2 sono costituiti da un edificio rurale ad un altitudine di circa 1.700 m.s.l.m., di forma rettangolare, individuato dalla p.ed. 1802 C.C. Roncegno, a cui sono aggregati terreni agricoli pertinenziali. Il fabbricato è ubicato in una località di montagna, raggiungibile tramite strada asfaltata, e dista circa 9 Km. dal centro abitato di Ronchi Valsugana; è stato costruito a fine anni '70 come stalla/deposito agricolo e nel 2013 è stata parzialmente modificata la sua destinazione d'uso per l'attività agrituristica con ristorazione, denominata "agritur Paradiso"; per questo si è intervenuti sull'edificio per realizzare a piano terra locali adibiti a cucina, sala ristorazione e servizi igienici. Da informazioni assunte in sede di sopralluogo l'attività viene svolta nel periodo estivo, quando vengono sfruttati anche gli spazi esterni antistanti l'edificio con utilizzo di una tettoia in legno per il riparo dei tavoli, che viene smontata a fine stagione. A piano primo-

sottotetto sono state ricavate tre piccole stanze utilizzate dall'esecutata che gestisce l'attività (contratto d'affittanza agraria della durata di 15 anni stipulato il 30/07/2013) e dai lavoratori stagionali, oltre ad una "camerata" con posti letto e due w.c. in fase di realizzazione; per tali opere, previste nel contratto, non risulta presentata nessuna richiesta di autorizzazione amministrativa. L'impianto termoidraulico è dotato di una caldaia alimentata a gpl con bombolone esterno per la produzione di acqua calda, mentre per il riscaldamento viene utilizzata la legna; l'approvvigionamento idrico avviene da un consorzio tra privati, proprietari delle case da monte limitrofe, che sfruttano sorgenti presenti in loco; per gli scarichi fognari viene utilizzata una vasca Imhoff.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, 1°, ha un'altezza interna di 2,60 ml..Identificazione catastale:

- C.C. 312 particella edificiale 1802 foglio 10 sub. 3 partita tavolare 2652, categoria D/10, rendita 2.097,88 Euro, indirizzo catastale: località Trenca, piano: Terra, 1°, intestato a ***
DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, . Immobile costruito nel 1979 ristrutturato nel 2013.



P.ed. 1802 prospetto ovest



P.ed. 1802 prospetto sud



P.ed. 1802 prospetto sud



P.ed. 1802 prospetto est





P.ed. 1802 prospetti nord ed ovest

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



esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
ottimo	☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆

L'edificio p.ed. 1802 dal punto di vista strutturale ha murature perimetrali portanti in cls armato con rivestimento esterno in pietra faccia vista, pilastri in cls armato e solaio in laterocemento; la parte alta (a livello del primo piano) è rivestita da assito ligneo. Tetto con struttura principale e secondaria in legno e manto di copertura in tegole. Pavimentazione interna in ceramica per tutto il piano terra, mentre a piano primo risulta la caldana in calcestruzzo del solaio, ad eccezione delle stanze ricavate nella parte est con pavimento rialzato in parquet.

pareti esterne: costruite in cemento armato , il

buono

rivestimento è realizzato in esterno in pietra faccia
vista
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di
ceramica. a piano terra

buono 

Delle Strutture:

copertura: a due falde costruita in legno
scale interne: a due rampe parallele realizzate in
legno

al di sotto della media 

al di sotto della media 



Piano terra: sala agitur



Piano terra: sala aggiuntiva



Piano terra: bagno



Piano terra: cucina





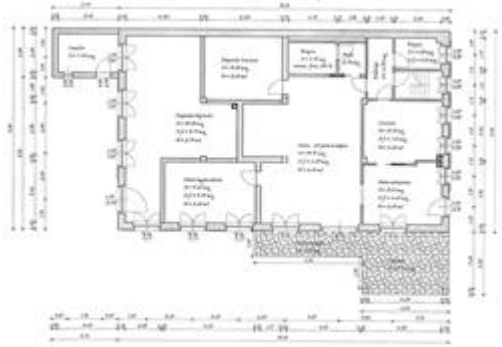
Piano terra: deposito agricolo



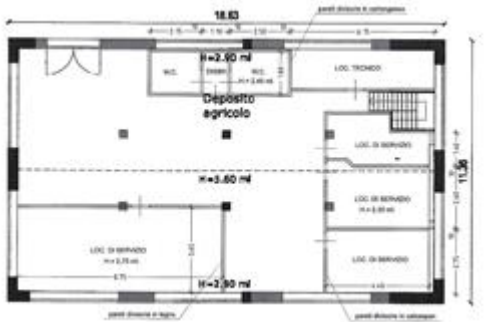
Piano primo: deposito agricolo con locali non autorizzati

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Agritur p. Terra	168,50	x	100 %	=	168,50
Deposito agricolo p. Terra	43,00	x	30 %	=	12,90
Casello-ripost. p. Terra	10,40	x	20 %	=	2,08
Deposito agricolo p. 1°	211,60	x	40 %	=	84,64
Totale:	433,50				268,12



PIANO TERRA situazione attuale



PIANO PRIMO situazione attuale

VALUTAZIONE:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:
L'immobile oggetto di valutazione presenta caratteristiche e peculiarità che difficilmente lo rendono paragonabile ad altri casi, non si tratta infatti di una struttura inserita in un contesto tradizionale, pertanto non vi sono beni comparabili poiché il fabbricato è unico e posizionato in un luogo isolato e privo di servizi. A questo punto occorre stabilire un metodo di stima che sia il più concreto possibile



e dia merito della reale consistenza dell'oggetto edilizio che presenta caratteristiche formali, estetiche e funzionali assolutamente adeguate al momento e al contesto.

Analogamente, appare poco corretto applicare al bene in esame i parametri del mercato immobiliare standard come individuati in letteratura o nei borsini immobiliari; in assenza di un mercato attivo e di compravendite comparabili significative, non è possibile formare un valore di mercato con i metodi del confronto diretto o della valutazione parametrica standard; appare invece corretto e aderente al caso in esame riferirsi al metodo del costo, secondo il quale il valore di un immobile, nelle condizioni di mercato suddette, può essere ricavato considerandone le caratteristiche costruttive e la condizione di vetustà.

Il valore a nuovo sarà stimato con il metodo dei costi che determina il valore di mercato di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza. Il costo di costruzione del fabbricato sarà stimato sommando i costi d'impresa, le spese tecniche, gli oneri previdenziali che gravano su queste ultime e gli oneri finanziari a carico del promotore. Trattandosi di fabbricato connesso ad un'attività agricola non è dovuto il contributo di concessione. Si ipotizza inoltre la realizzazione dell'intervento ad uso strumentale e pertanto non saranno considerate l'IVA e l'utile del promotore; la prima in quanto partita di giro, il secondo in quanto la tipologia dell'immobile non contempla un utile immediato derivante dalla compravendita del medesimo e pertanto da contemplarsi nel relativo prezzo, ma un utile differito nel tempo derivante dall'utilizzo del bene. Al costo di costruzione si applica una riduzione in relazione alla vetustà del fabbricato, così detta "deprezzamento".

Per i fabbricati strumentali, industriali e commerciali, quali quelli in esame, l'Union Européenne des Expert Comptables Economiques et Financiers (U.E.C.) propone la formula che calcola il deprezzamento percentuale D% dopo un certo tempo t.

Per quanto riguarda il costo di costruzione si farà riferimento alla pubblicazione della Provincia di Trento, come riportato in tabella B: categorie tipologico-funzionali, costo medio di costruzione e contributo di costruzione (allegato al Decreto del Presidente della Provincia 19/05/2017, n. 8-61/leg). In questo caso, viste le caratteristiche attuali dell'edificio si è considerata una media tra il costo di costruzione di una struttura agrituristica pari ad €/mq 764,01 e quello per un'attività di trasformazione, conservazione e valorizzazione di prodotti agricoli pari ad €/mq 278,22.

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

AREA P.ED. 1802 C.C. Roncegno	
Valore acquisto area p.ed. 1802: mq. 248 x €/mq 15,00	€ 3.720,00
Imposte di registro, ipotecaria, catastale su acquisto area: 9% valore di acquisto	€ 335,00
Spese notarili e accessori su acquisto area	€ 2.000,00
Totale area	€ 6.055,00
COSTO COSTRUZIONE	
Costo di realizzazione della struttura agrituristica: sup. piano terra 222 mq + sup. p.1° 212 mq = 434 mq x €/mq 521,12	€ 226.166,00
Spese tecniche 7%	€ 15.832,00
Contributo previdenziale 5% su spese tecniche	€ 792,00
Costo totale di realizzazione dell'edificio	€ 242.790,00
DEPREZZAMENTO PER OBSOLESCENZA	



Edificio rurale: vita media 60 anni, età attuale 11 anni	
deprezzamento 8% (formula U.E.C.)	-€ 18.093,00
VALORE ATTUALE	€ 230.752,00

LIMITAZIONI: Il lavoro peritale è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili alla data del sopralluogo con le assunzioni e limitazioni indicate nelle varie sezioni. L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legato alla veridicità degli elementi forniti e/o comunicati dal proprietario o suo incaricato e degli uffici pubblici e messi a disposizione del perito. La valutazione è sviluppata con indagine visiva sommaria e, per quanto non espressamente evidenziato in relazione, si assume che siano state rispettate le varie norme di settore e che l'impiantistica presente sia funzionante e a norma.

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

Elenco allegati alla perizia LOTTO 2: 7) estratto mappa; 8) estratto tavolare; 9) visura catastale e planimetrie; 10) elenco pratiche edilizie; 11) certificato destinazione urbanistica ed estratto PRG; 12) fotocopie progetto SCIA n. 224/2017; 13) fotocopie certificato di conformità dd. 28/06/2013; 14) pianta con difformità p.ed. 1802 C.C. Roncegno; 15) contratto di affitto agraria.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 230.752,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 230.752,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 230.752,00

BENI IN RONCEGNO LOCALITÀ TRENCA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a RONCEGNO località Trenca, della superficie commerciale di **26.361,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I terreni pertinenziali circostanti all'edificio p.ed. 1802 sono costituiti dalle pp. ff. 4041/3, 4041/4, 4047 e 4048/2 di complessivi 26.361 mq. catastali, costituiscono un prato di montagna in pendenza, attualmente utilizzato nei mesi estivi per il pascolo degli animali e parzialmente come parcheggio a servizio dell'agritur. I fondi risultano attraversati dalla stradina pubblica che collega la località Trenca ai paesi a valle, tale strada non è rappresentata in mappa ma è visibile sulla cartografia del PRG (vedasi allegato n. 11).

Identificazione catastale:

- C.C. 312 particella 4041/3 foglio 10 partita tavolare 2652, qualità classe prato 8, superficie 6042, reddito dominicale 0,3100, reddito agrario 0,3100, indirizzo catastale: località Trenca



- C.C. 312 particella 4041/4 foglio 10 partita tavolare 2652, qualità classe Prato 8, superficie 5550, reddito dominicale 0,2900, reddito agrario 0,2900, indirizzo catastale: località Trenca
- C.C. 312 particella 4047 foglio 10 partita tavolare 2652, qualità classe Prato 8, superficie 10214, reddito dominicale 0,5300, reddito agrario 0,5300, indirizzo catastale: località Trenca
- C.C. 312 particella 4048/2 foglio 10 partita tavolare 2652, qualità classe Prato 8, superficie 4555, reddito dominicale 0,2400, reddito agrario 0,2400, indirizzo catastale: località Trenca

, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato di montagna ,



Veduta pp.ff. 4041/3 e 4041/4 a sud dell'edificio



P.f. 4041/3 con stradina di accesso alla p.ed. 1802



Veduta pp.ff. 4041/3 e 4041/4 con vista panoramica verso sud



Pp.ff. 4047 e 4048/2 a nord dell'edificio



Parte ovest della p.f. 4041/3 (sotto strada)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 26.361,00 x 1,50 = 39.541,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 39.541,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 39.541,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Borgo Valsugana, ufficio tecnico di Roncegno Terme, agenzie: Borgo Valsugana

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	Agriturismo	268,12	0,00	230.752,00	230.752,00
B	terreno agricolo	26.361,00	0,00	39.541,50	39.541,50
				270.293,50 €	270.293,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 3.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 267.293,50

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:	€. 13.364,68
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 254.000,00

data 24/01/2025

il tecnico incaricato
ALESSANDRO FARINA

