

Comune di Capriana e Valfioriana

Provincia di Trento

VALUTAZIONE DI BENI IMMOBILI

Particelle fondiari e quota di p.ed. in C.C. Capriana e C.C. Valfioriana

**(procedimento di liquidazione controllata dell'sovraindebitamento n. 33-1 2024
Tribunale di Trento)**

DATE:

Chiusura: 18 febbraio 2026

aggiornamenti: 22 febbraio 2026; 16 aprile 2026

Rilascio 28 aprile 2026

A. PREMESSA

BENI IN - C.C. Capriana in PT 158
VALUTAZIONE p.ed. 367/3- quota di 2240/181440;
IN QUESTO - C.C. Valfloriana in PT 211
FASCICOLO p.f. 4519 (quota di 1358280/37255680)
 - C.C. Valfloriana in PT 306
 pp.ff. 5484/4, 5484/2, 8016/2 (quote di 420/14400)
 - C.C. Valfloriana in PT 389
 p.f. 1429 (quota 1/1)
 - C.C. Valfloriana in PT 1286
 pp.ff. 2836, 2848, 2849, 2999/2 e 3059(quota di 1/1)
 - C.C. Valfloriana in PT 1284
 pp.ff. 1448/2, 2641, 2798, 3144, 3228/1, 4427/2, 4468/1, 4492 (quota 1/1)
 - C.C. Valfloriana in PT 1432
 pp.ff. 2606/2, 2839, 3177/2, 3178/2, 3189, 4444/2 (quota di 1/1)
 - C.C. Valfloriana in PT 1290
 pp.ff. 1490/1 e 1490/2 (quota di ½)
 - C.C. Valfloriana in PT 1433
 pp.ff. 1448/1 e 3228/2 (quota 924/2880)
 - C.C. Valfloriana in PT 1292
 pp.ff. 1422/1, 1423 e 1424 (quota di 2/4)
 - C.C. Valfloriana in PT 1293
 pp.ff. 4579 e 4580 (quota di 28/192)
 - C.C. Valfloriana in PT 74
 pp.ff. 4496, 4251 e 4522 (quota 28/96)

1. GLI IMMOBILI

LOCALIZZAZIONE, UBICAZIONE E CONTESTO

Quanto oggetto del presente fascicolo è nel Comune di Valfloriana e Capriana (TN), sostanzialmente si tratta di terreni in montagna e di quota di un rudere in area agricola.

Il Comune di Valfloriana, di 470 ab, è diviso nelle frazioni di Pozza, Casatta (vi si trovano i servizi comunali, la scuola primaria e dell'infanzia), Pradel, Barcatta, Villaggio, Dorà, Palù, Casanova, Valle, Montalbiano, Sicina.

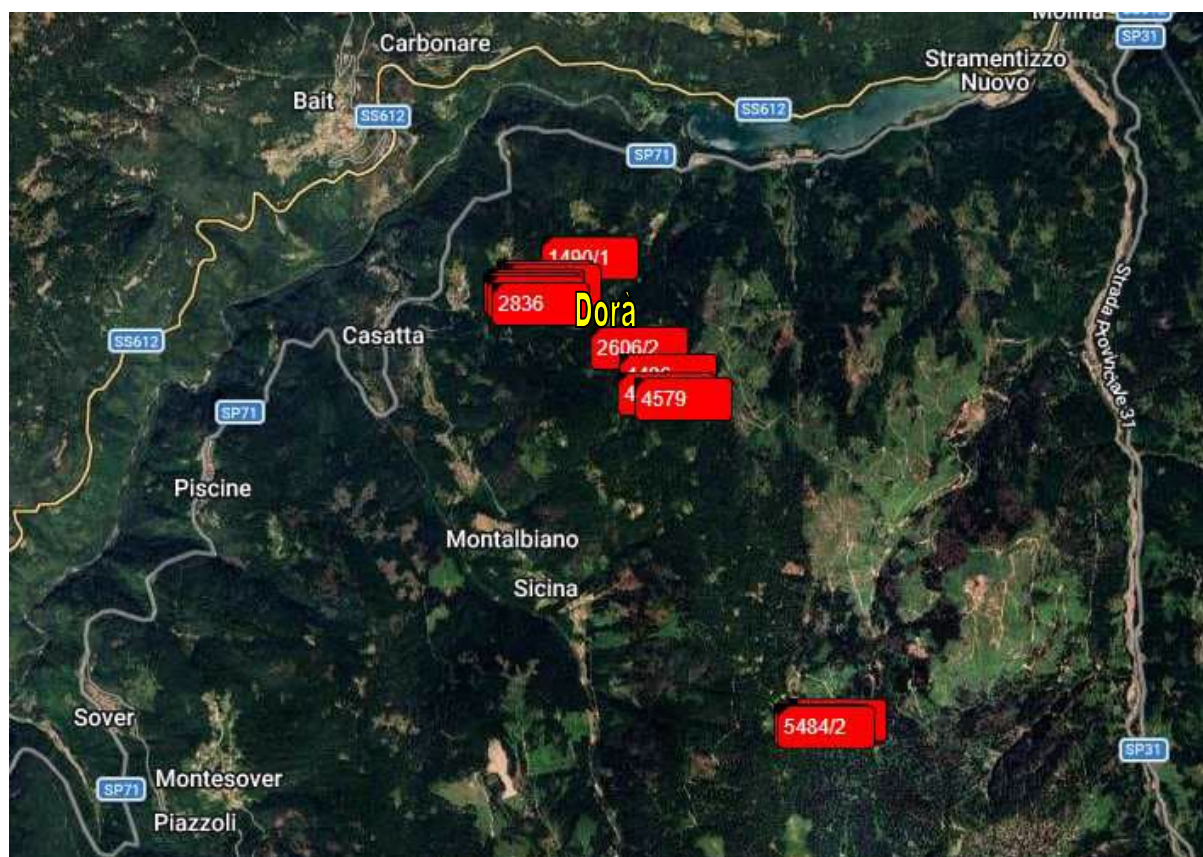
Il Comune di Capriana, di 600 ab, comprende anche le località Carbonare e Rover. A Capriana sono presenti i servizi primari quali: scuola dell'infanzia e primaria, sportello bancario, ambulatorio, ufficio postale e negozio di alimentari.

L'ospedale più vicino, altri servizi e attività commerciali sono a Cavalese, a circa 15 km da entrambi i comuni.

Ubicazione della particella edificiale in area agricola in C.C. Capriana



Ubicazione indicativa delle particelle fondiarie in C.C. Valfloriana



C.C. CAPRIANA P.ED. 367/3 (QUOTA DI 2240/181440)

DESCRIZIONE

La p.ed. 367/3 di mq catastali 22, in C.C. Capriana, è destinata interamente alla zona denominata “aree agricole di rilevanza locale” – art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione e ricade, per intero all’interno degli “ambiti fluviali di interesse ecologico” – art. 52 delle Norme Tecniche di Attuazione.

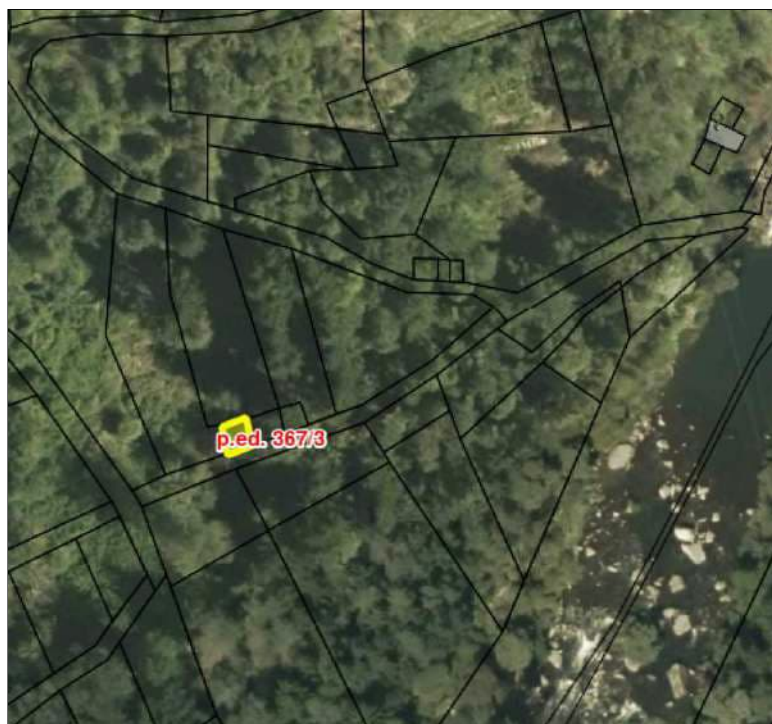
La particella è accatastata come categoria F/6 ed è priva di rendita catastale.

La particella è gravata da usufrutto, per la quota riportata a favore [REDACTED] (nata 30/01/1942 e deceduta nel 2012 vds atto all.)

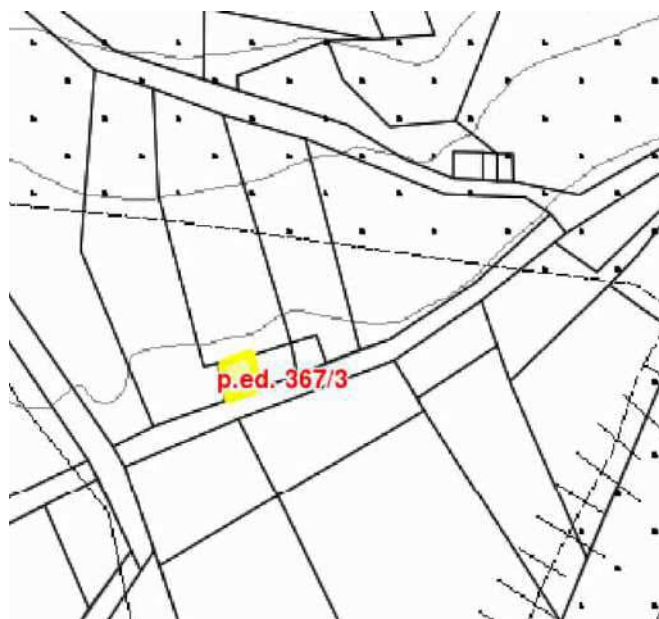
UBICAZIONE



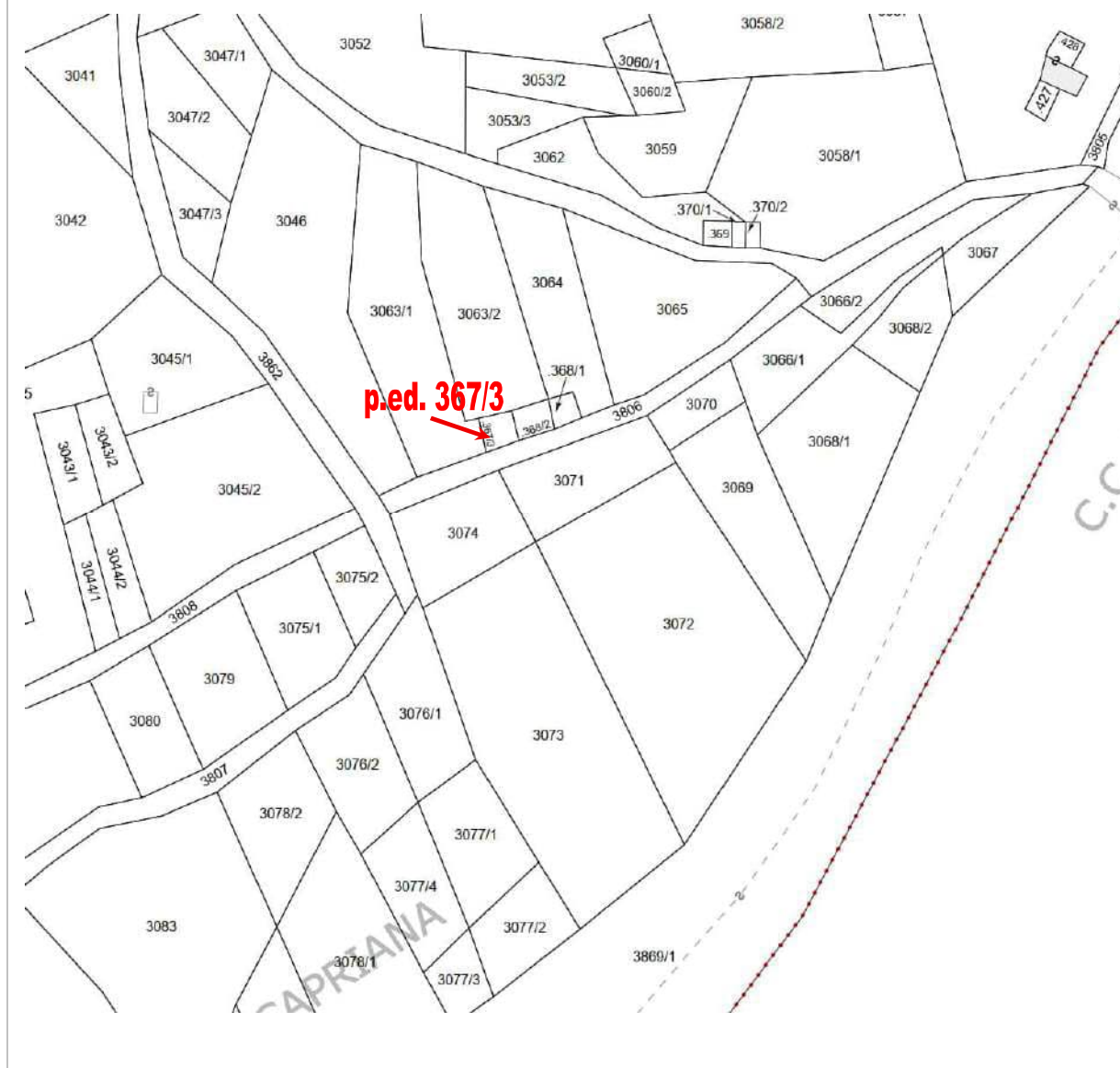
CARTOGRAFIA



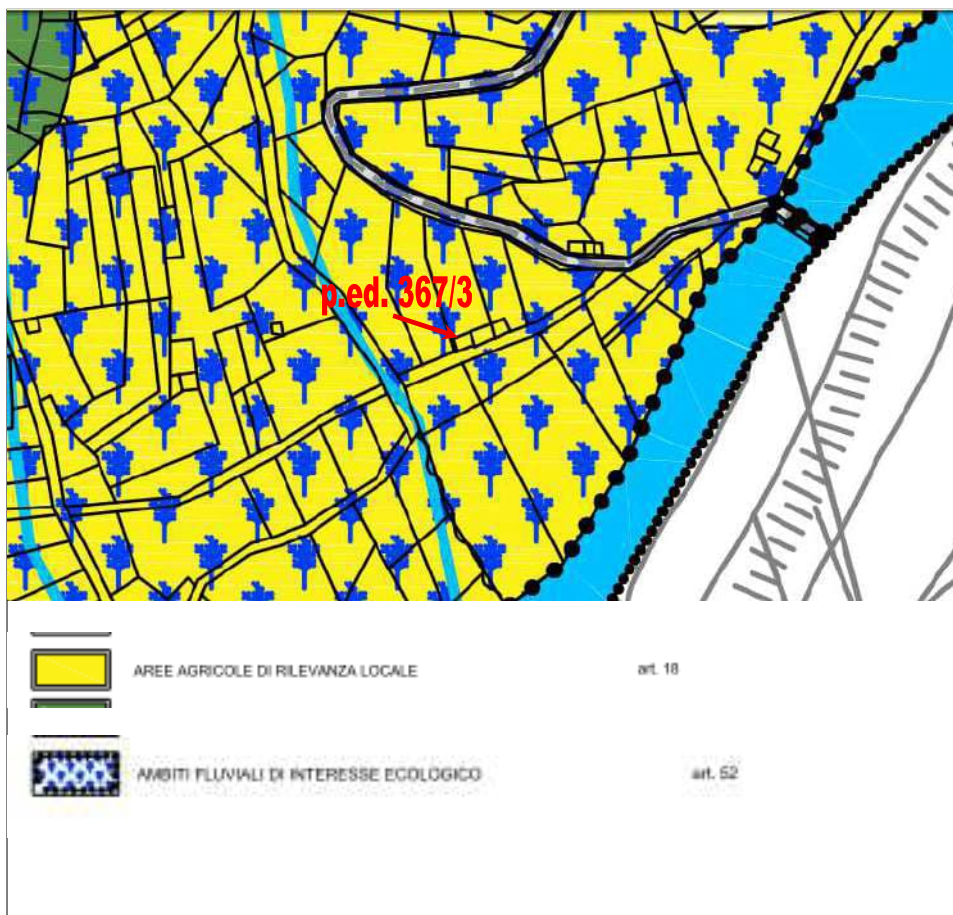
CTP



ESTRATTO MAPPA



P.R.G.



Come da Certificato di destinazione Urbanistica allegato:

- *...che la particella edificiale 367/3 in C.C. Capriana, secondo il PRG vigente è destinata interamente alla zona denominata **aree agricole di rilevanza locale** (art. 18 delle NTA). La stessa particella ricade inoltre per l'intero all'interno degli **ambiti fluviali di interesse ecologico** (art. 52 delle NTA). Secondo la carta di sintesi della pericolosità vigente nel territorio della Provincia Autonoma di Trento la stessa particella ricade per intero in area con penalità elevata, di cui all'art. 25 delle norme tecniche di attuazione del PUP approvato con L.P. 27 maggio 2008, n 5.*

Gli articoli citati e il Certificato di Destinazione urbanistica sono in allegato.

**SITUAZIONE
AMMINISTRATIVA**

All'Ufficio Tecnico del Comune di Capriana non sono stati reperiti titoli edili abilitativi riferiti a lavori di qualsiasi natura inerenti alla p.ed. 367/3 come da comunicazione dell'UTC che si allega.

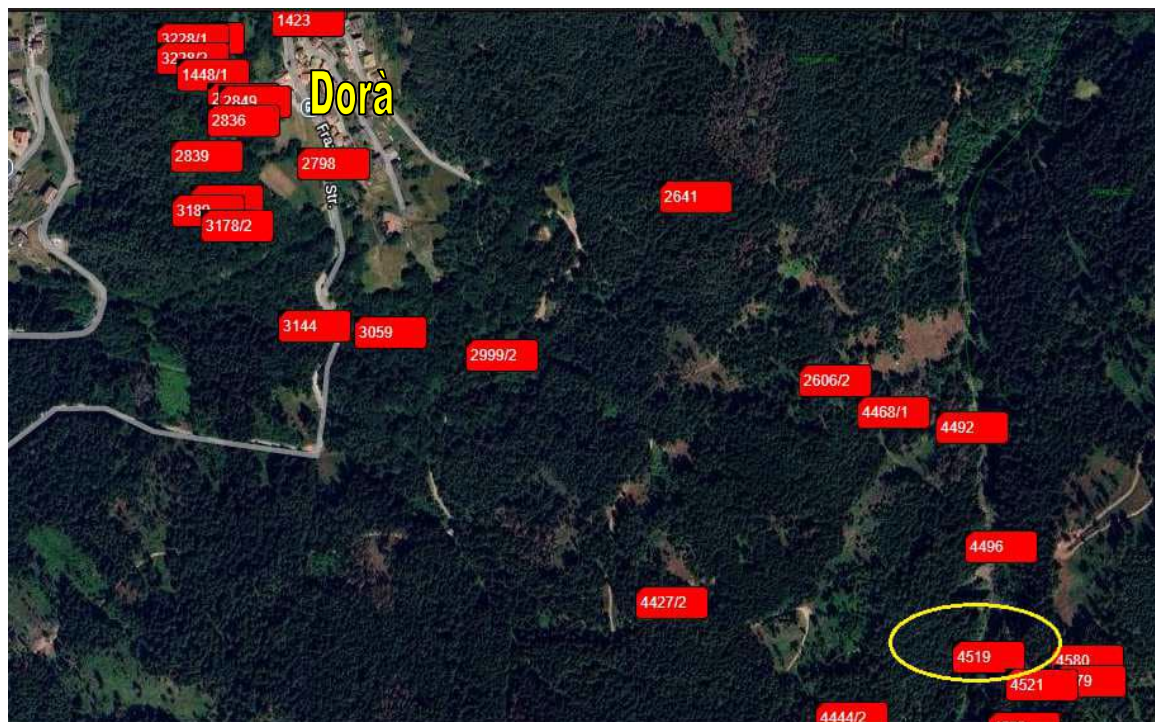
P.F. 4519 (QUOTA DI 1358280/37255680)

DESCRIZIONE

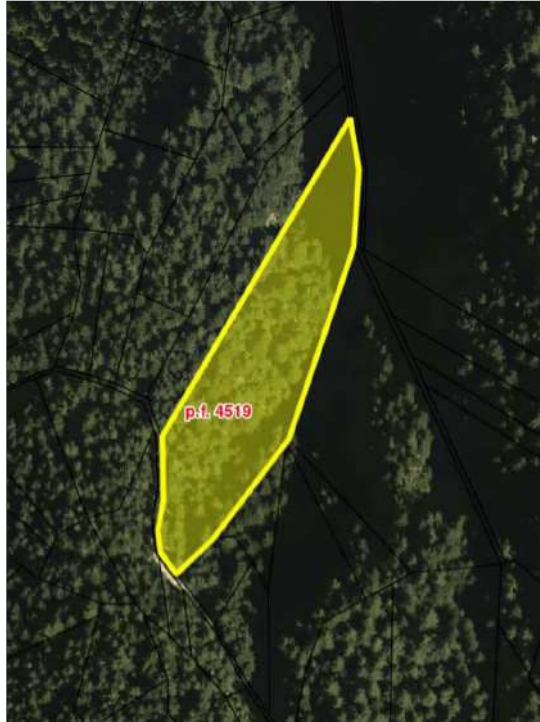
La p.f. 4519 (di mq 9844 cat.) è una particella fondiaria di forma irregolare. Non vi sono servitù iscritte al tavolare per l'accesso a questo fondo che confina ad est con le particelle 4579-4580-4521 e 4522 oggetto della presente valutazione.

La particella è gravata da usufrutto, per la quota riportata a favore [REDACTED]
[REDACTED] (nata 30/01/1942 - deceduta vds atto all.)

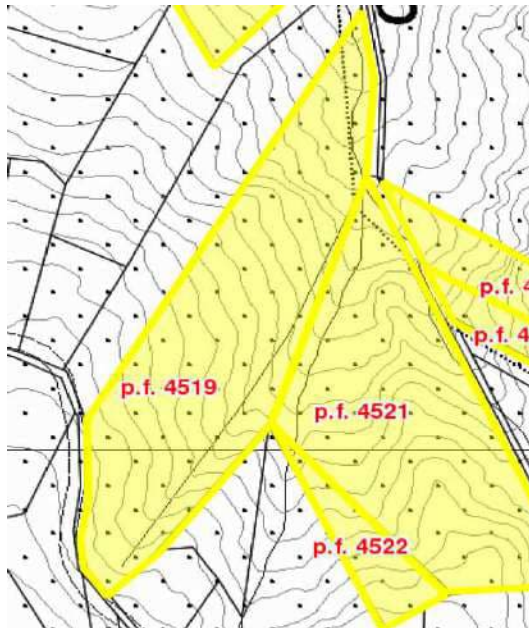
UBICAZIONE



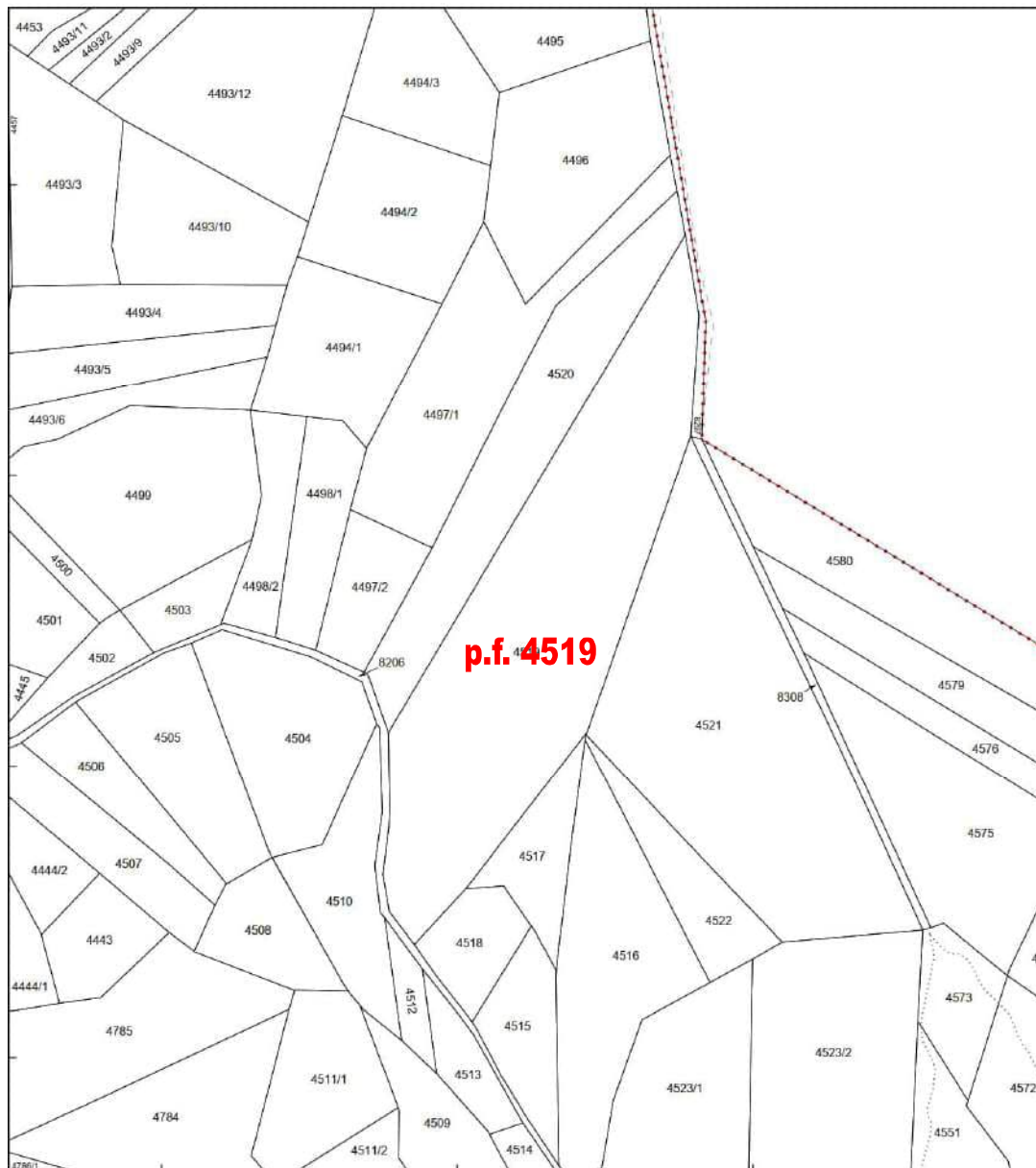
CARTOGRAFIA



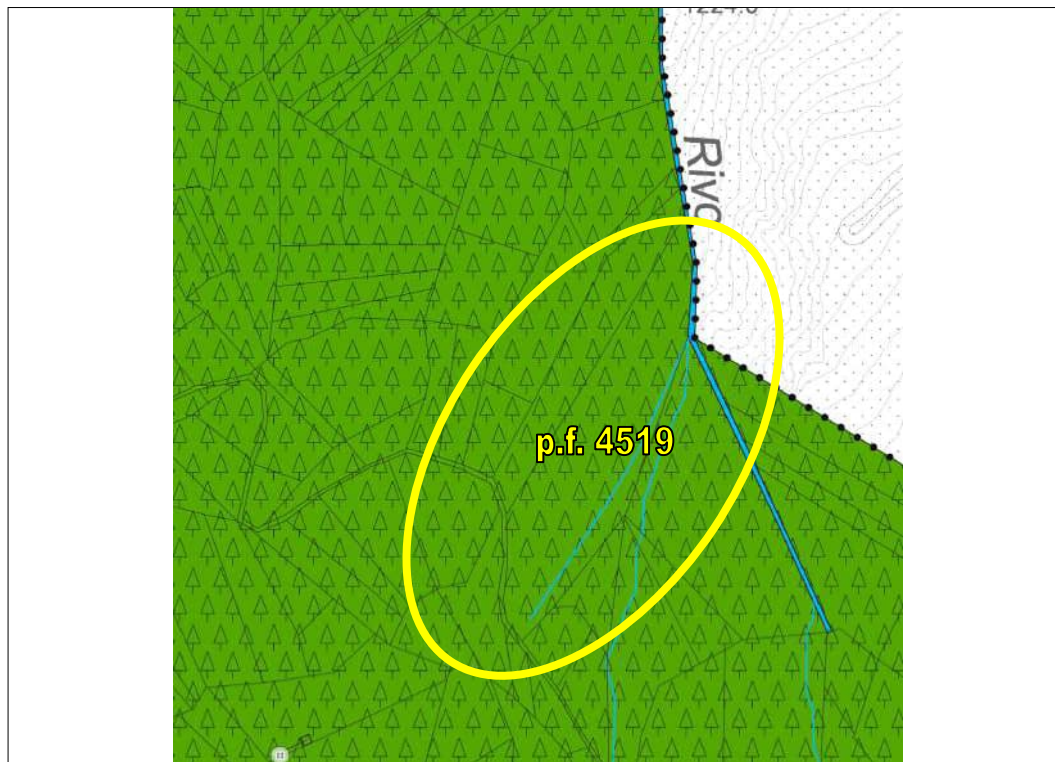
CTP



ESTRATTO MAPPA



P.R.G.



E106 AREA A BOSCO



Come da Certificato di destinazione Urbanistica allegato:

“... ”

- *...che le particelle fondiarie **4519** -4521-4522 in C.C. Valfloriana, nel PRG vigente è destinate ad **Area a bosco** di cui all'art. 89, con presenza di corsi d'acqua lineari di cui all'art.95 delle NTA.*

La particella rientra nelle aree soggette a Tutela Ambientale di cui all'art. 77 della NTA.

*Per la variante “spazi aperti 2024” al PRG che risulta in seconda adozione le particelle rientrano in “**Area a bosco**” di cui all'art. 59 con presenza di corsi d'acqua lineari.*

“... ”

Gli articoli citati sono in allegato.

Pp.Ff. 5484/1, 5484/2, 8016/2 (QUOTA DI 420/14400)

DESCRIZIONE

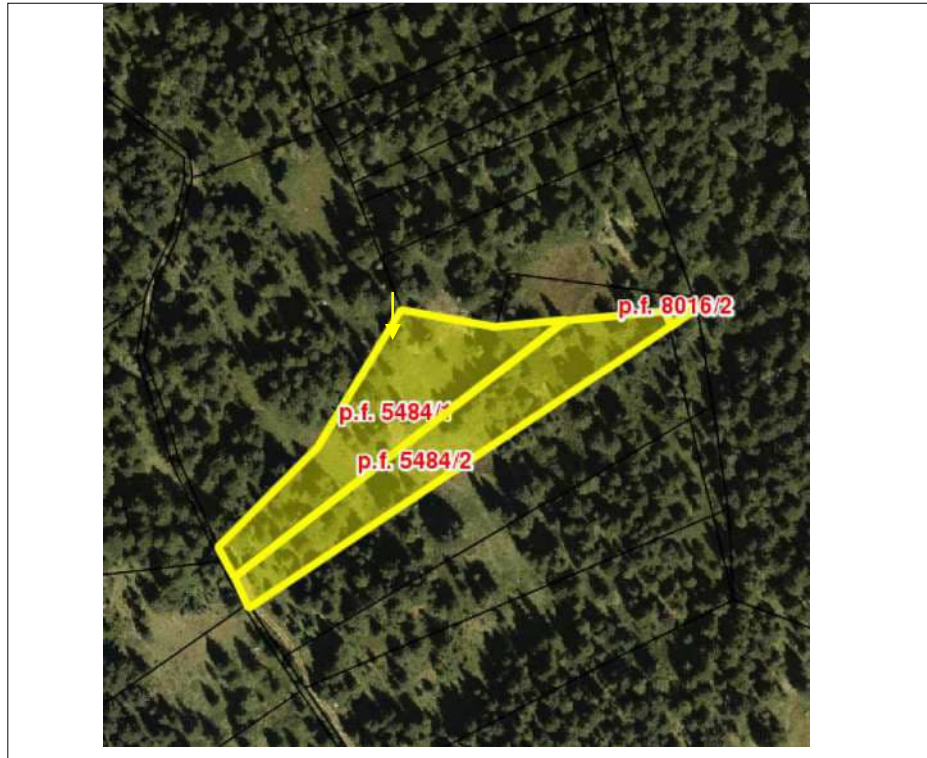
Le pp. ff. 5484/1 (di mq 3180 cat), 5484/2 (di mq 3500 cat), 8016/2 (di mq 40 cat), sono particelle fondiarie di forma irregolare che formano un unico lotto di terreni. Non vi sono servitù iscritte al tavolare per l'accesso a questi fondi.

Le particelle sono gravate da usufrutto, per la quota riportata a favore [REDACTED] (nata 30/01/1942 -deceduta vds all))

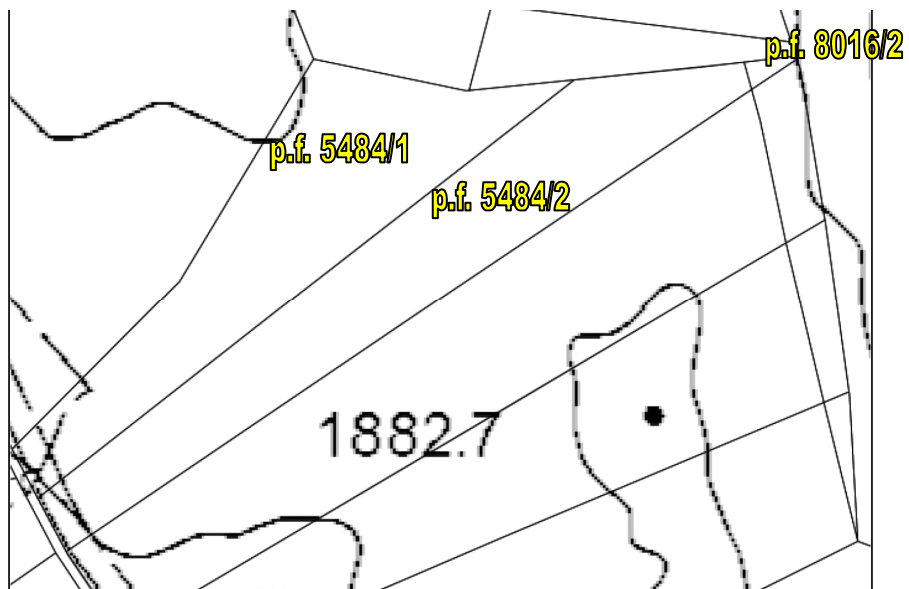
UBICAZIONE



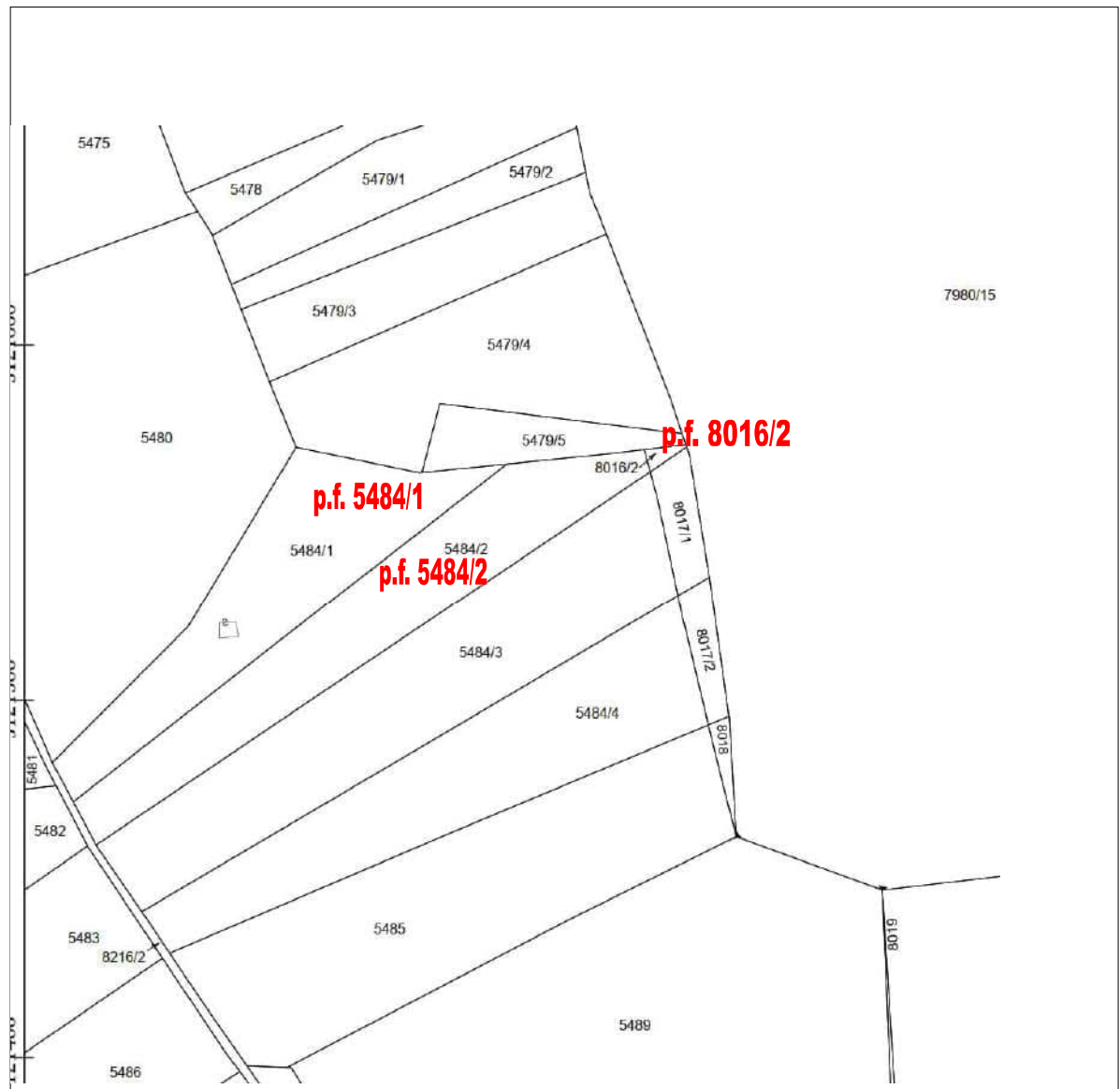
CARTOGRAFIA



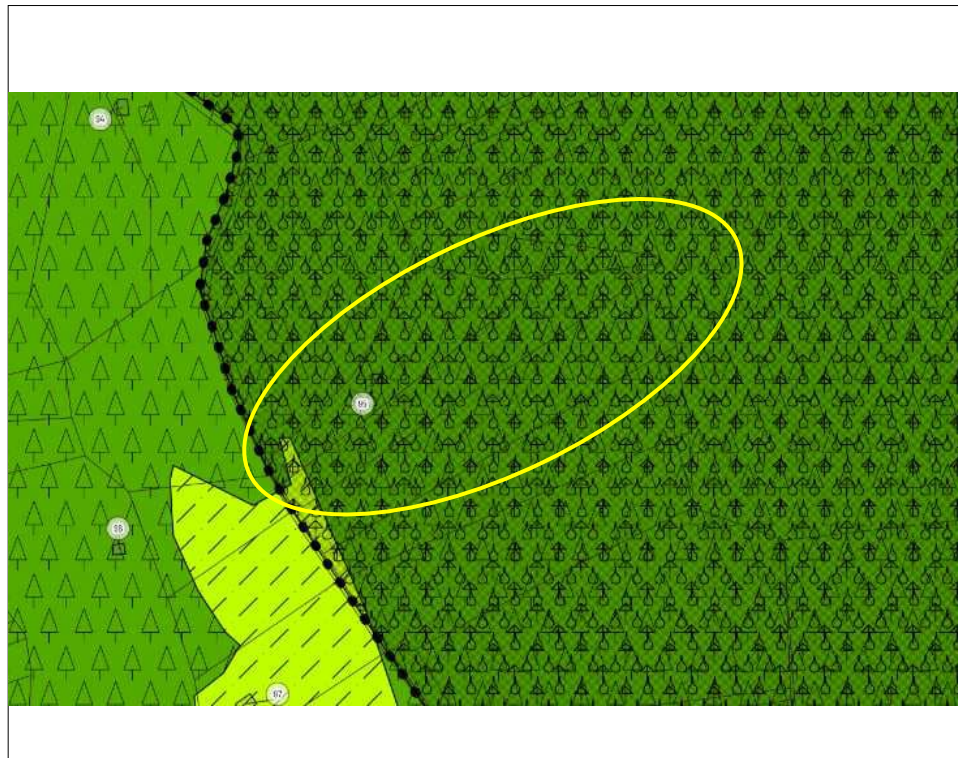
CTP



ESTRATTO MAPPA



P.R.G.



E106	AREA A BOSCO
E107	AREA A PASCOLO
Z313	ZONA A PROTEZIONE SPECIALE
Z316	RISERVA NATURALE PROVINCIALE



Come da Certificato di destinazione Urbanistica allegato:

“...che la particella fondiaria **5484/1** in C.C. Valfloriana, nel PRG vigente, è ricompresa in **Area a bosco** di cui all’art. 89 per il 97%, e **Area a pascolo** per il 3% di cui all’art. 61 delle NTA del PRG.

La particella rientra nelle **aree soggette a Tutela Ambientale** di cui all’art. 77 delle NTA del PRG, e “**riserva naturale provinciale**” art. 81, **Zona a protezione speciale** di cui all’art. 78 e **Zona speciale di conservazione** di cui all’art. 78 delle NTA.

Per la variante “**spazi aperti 2024**” al PRG che risulta in seconda adozione, la particella rientra in **area a bosco** per il 95% di cui all’art. 59, **area a pascolo** per il 5% di cui all’art.61, la particella rientra nelle aree “**riserva naturale provinciale**” art. 81, **zona a protezione speciale** art 78 e **zona speciale di conservazione** art.78 delle NTA”.

...”

“...che la particella fondiaria **5484/2** in C.C. Valfloriana, nel PRG vigente, è ricompresa in **Area a bosco** di cui all’art. 89 per il 95%, e **Area a pascolo** per il 5% di cui all’art. 61 delle NTA del PRG.

La particella rientra nelle **aree soggette a Tutela Ambientale** di cui all’art. 77 delle NTA del PRG, e “**riserva naturale provinciale**” art. 81, **Zona a protezione speciale** di cui all’art. 78 e **Zona speciale di conservazione** di cui all’art. 78 delle NTA.

Per la variante “**spazi aperti 2024**” al PRG che risulta in seconda adozione, la particella rientra in **area a bosco** per il 95% di cui all’art. 59, **area a pascolo** per il 5% di cui all’art.61, la particella rientra nelle aree “**riserva naturale provinciale**” art. 81, **zona a protezione speciale** art 78 e **zona speciale di conservazione** art.78 delle NTA”.

“...che la particella fondiaria **8016/2** in C.C. Valfloriana, nel PRG vigente, è ricompresa in **Area a**

bosco di cui all'art. 89 delle NTA del PRG.

La particella rientra nelle **aree soggette a Tutela Ambientale** di cui all'art. 77 delle NTA del PRG, e **“riserva naturale provinciale”** art. 81, **Zona a protezione speciale** di cui all'art. 78 e **Zona speciale di conservazione** di cui all'art. 78 delle NTA

Per la variante **“spazi aperti 2024”** al PRG che risulta in seconda adozione, la particella rientra in **area a bosco** per il 95% di cui all'art. 59, **area a pascolo** per il 5% di cui all'art. 61, la particella rientra nelle aree **“riserva naturale provinciale”** art. 81, **zona a protezione speciale** art. 78 e **zona speciale di conservazione** art. 78 delle NTA”

Gli articoli citati sono in allegato.

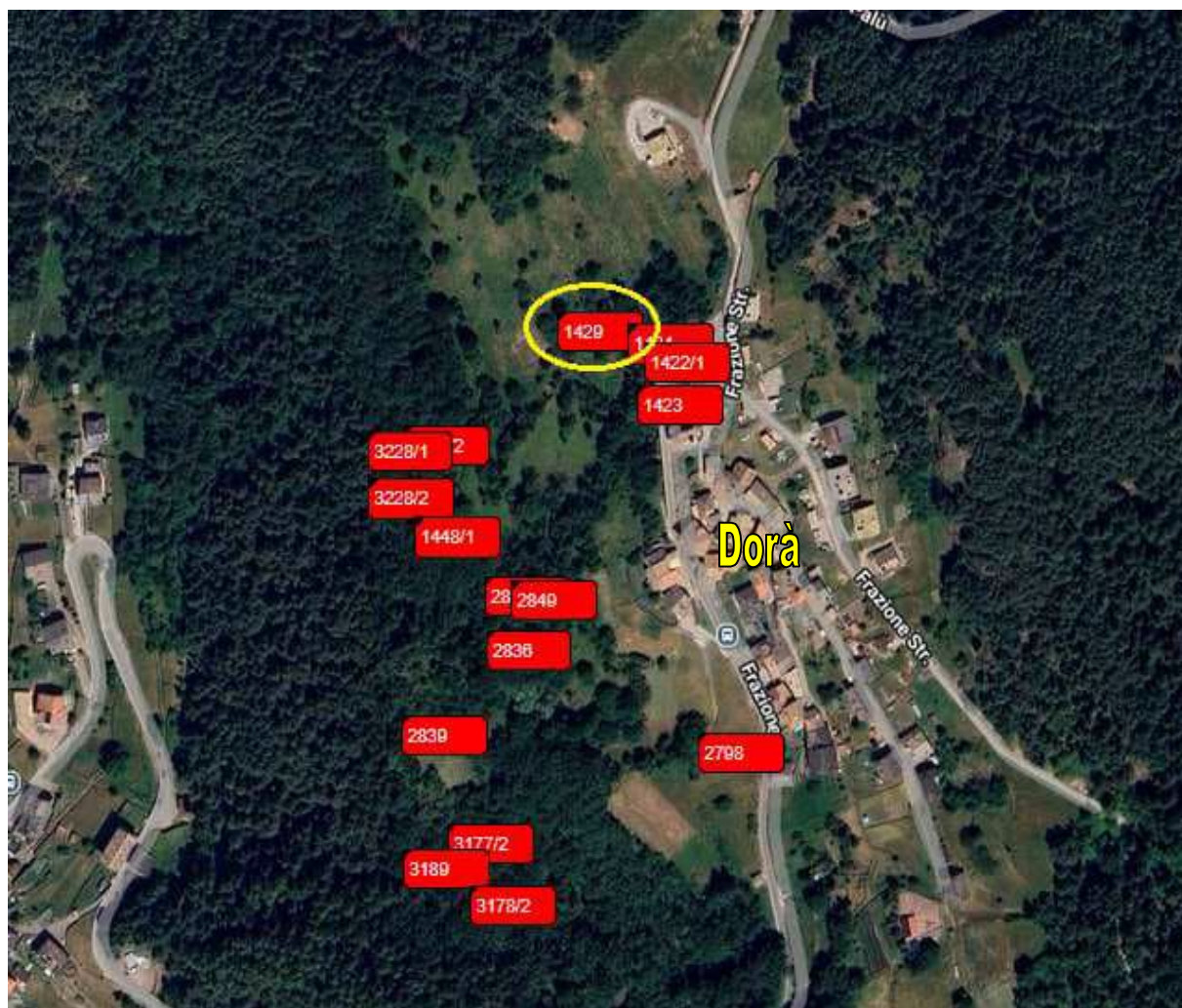
P.F. 1429 (QUOTA DI 1/1)

DESCRIZIONE

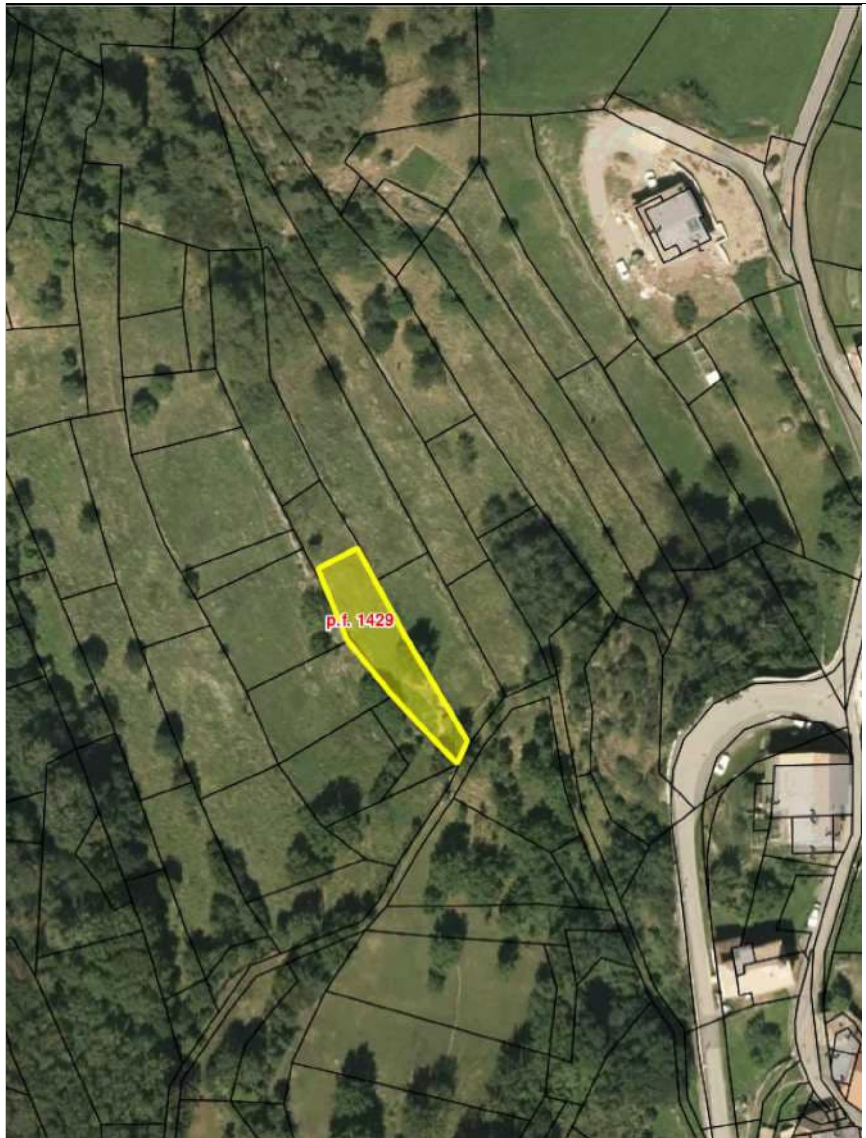
La p.f. 1429 (di mq 9844) è una particella fondiaria di forma irregolare sita nei pressi della località Dorà di Valfloriana.

La particella è gravata da usufrutto, per la quota riportata a favore [REDACTED]
[REDACTED] (nata 30/01/1942 deceduta vds all.)

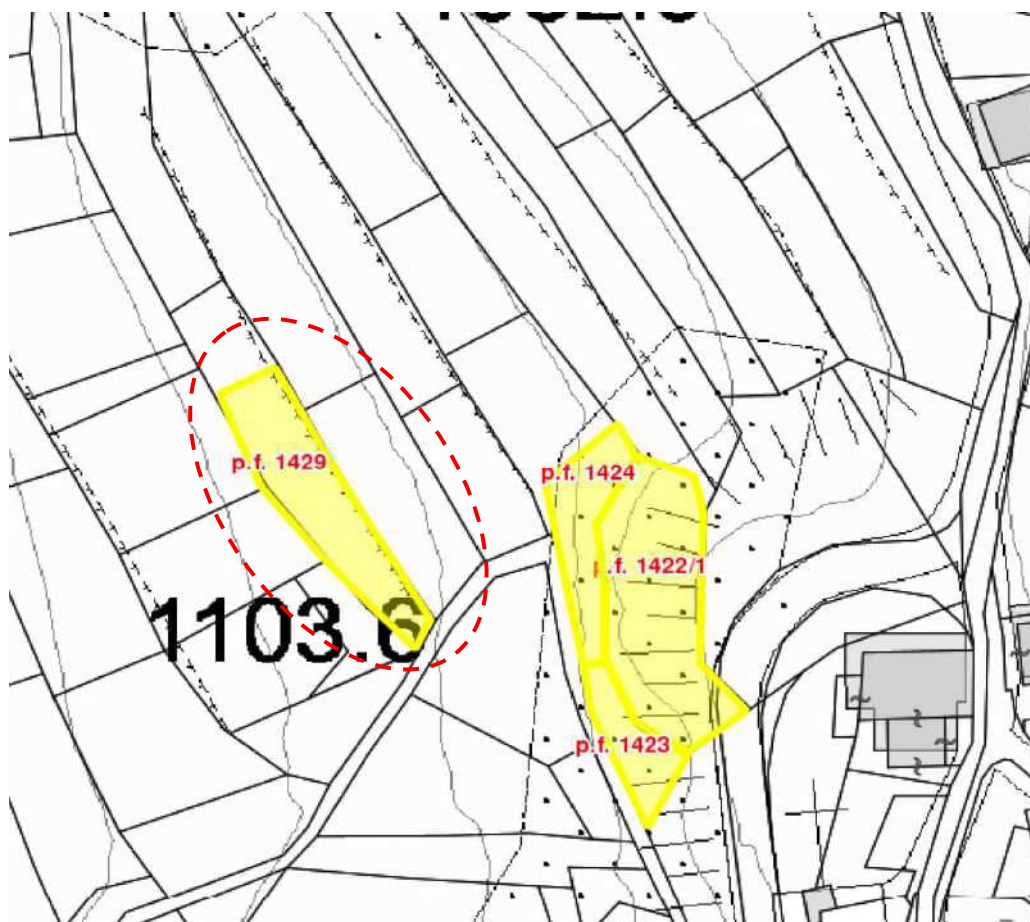
UBICAZIONE



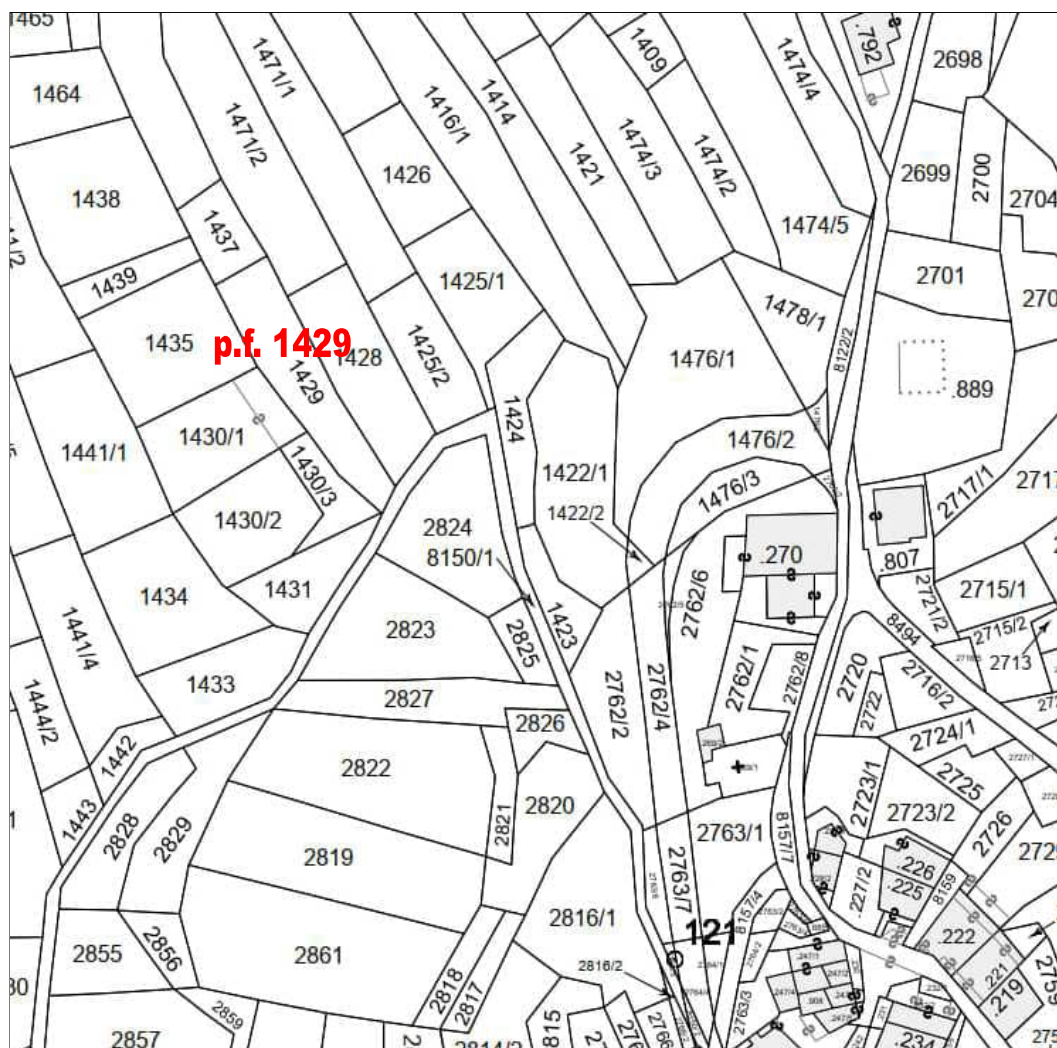
CARTOGRAFIA



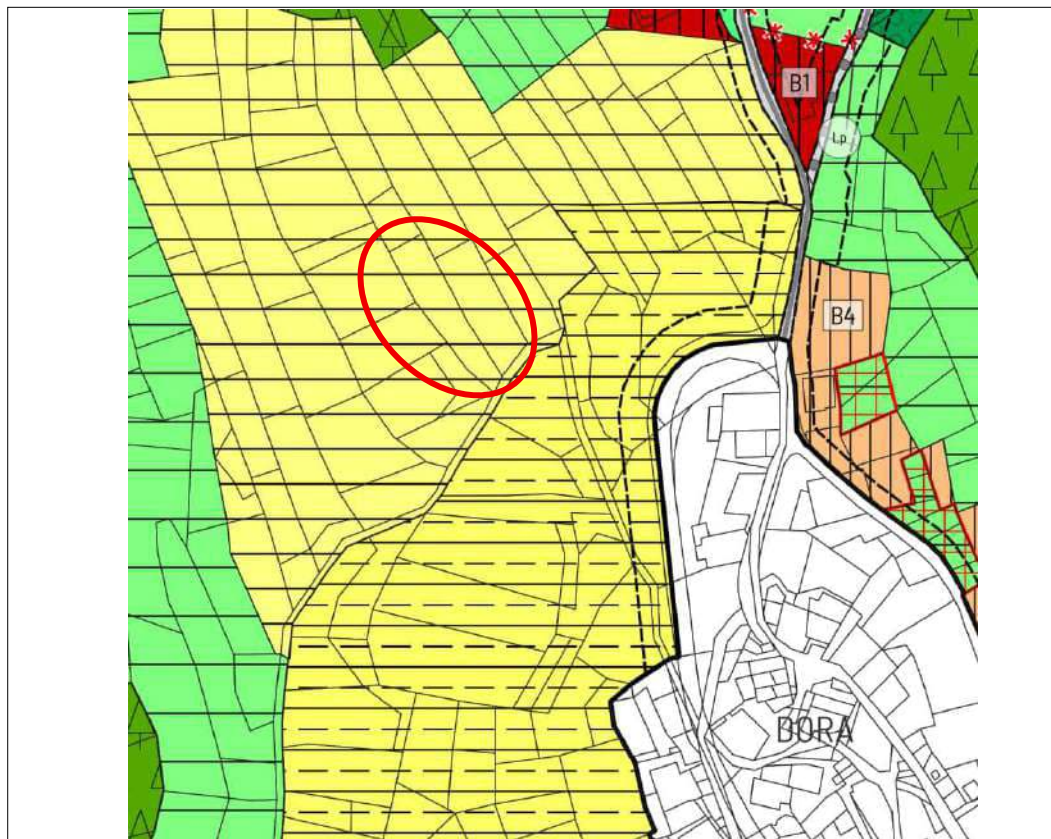
CTP



ESTRATTO MAPPA



P.R.G.



103 AREA AGRICOLA



58 bis

Come da Certificato di destinazione Urbanistica allegato:

“... ”

- *...che la particella fondiaria **1429** in C.C. Valfloriana, nel PRG vigente è ricompresa in **Area agricola** (art. 58 bis delle N.d.A*
- *Per la variante “spazi aperti 2024” al PRG che risulta in seconda adizione la particella rientra in Area agricola di cui all’art. 58 bis delle NTA.”*

Gli articoli citati sono in allegato.

P.F. 2836, 2848, 2849, 2999/2, E 3059 – (QUOTA DI 1/1)

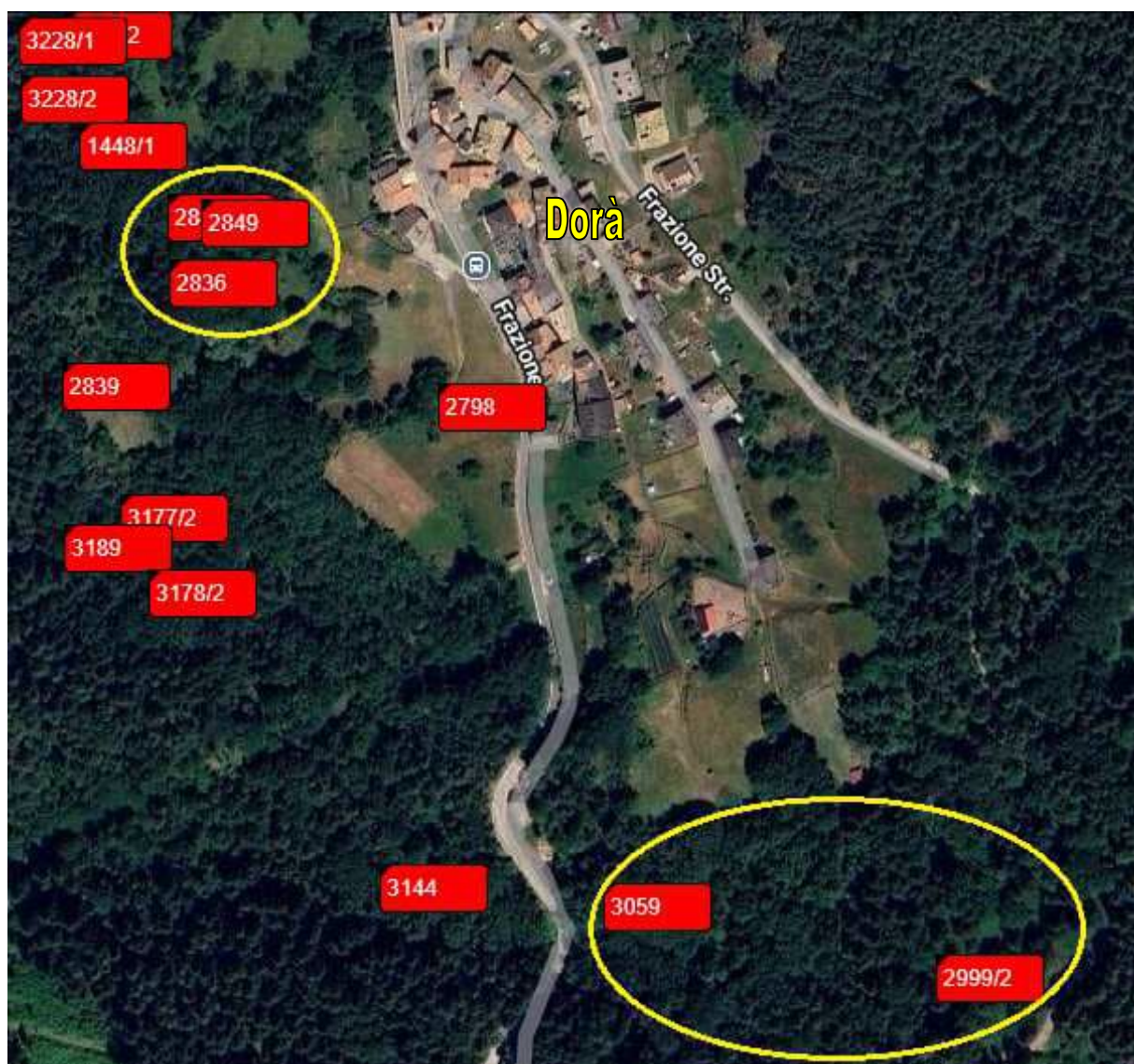
DESCRIZIONE

La p.f. 2836 (di mq 824), la p.f. 2848 (mq 158), la p.f. 2849 (mq 79), la p.f. 2999/2 (mq 165) e la p.f. 3059 (mq 525) sono particelle fondiarie ubicate nella periferia dell'abitato di Dorà. Queste particelle sono di forma irregolare.

Non vi sono servitù iscritte al tavolare per l'accesso a questi fondi.

La particella è gravata da usufrutto, per la quota riportata a favore [REDACTED] (nata 30/01/1942 deceduta vds all.)

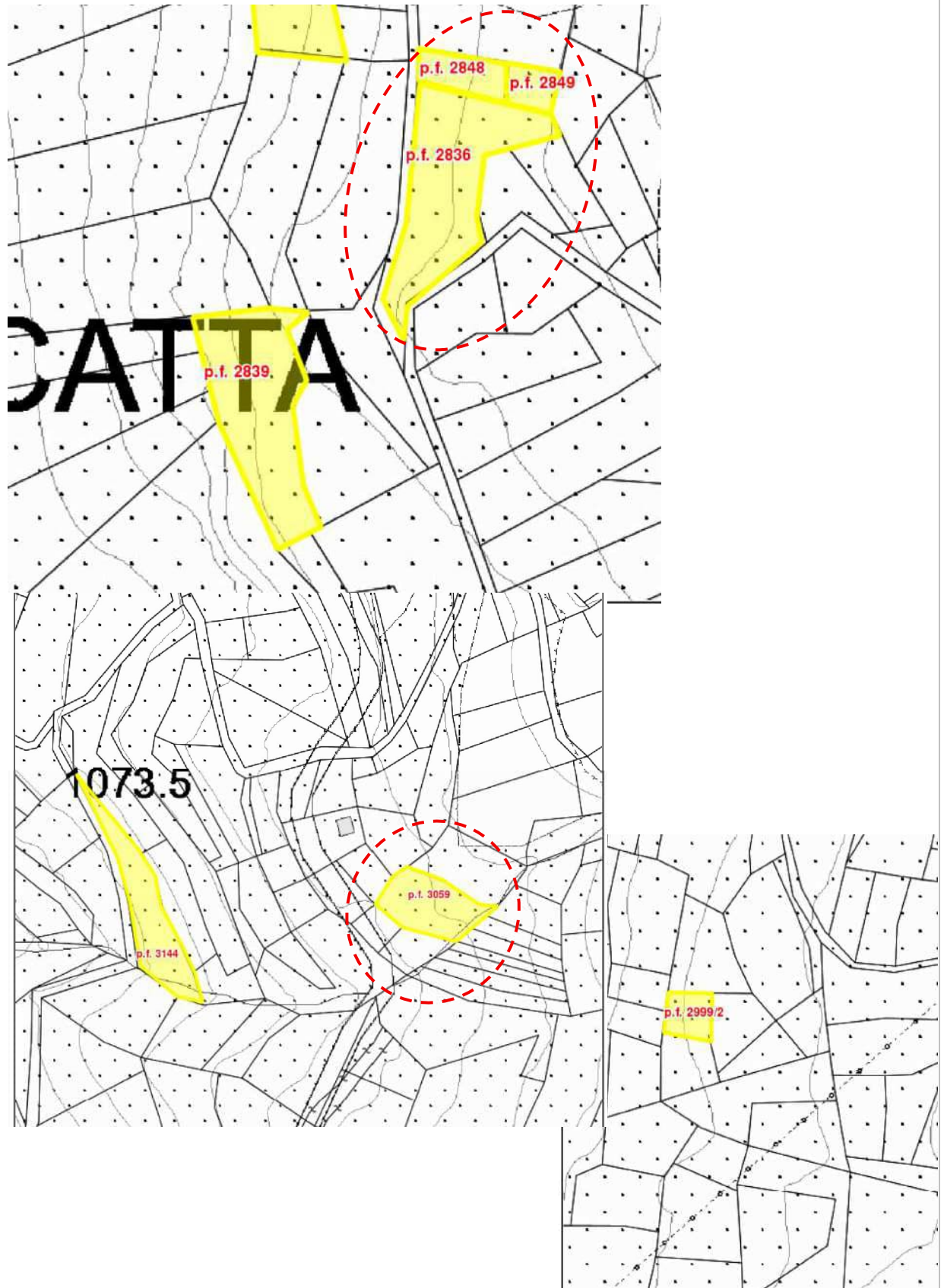
UBICAZIONE



CARTOGRAFIA

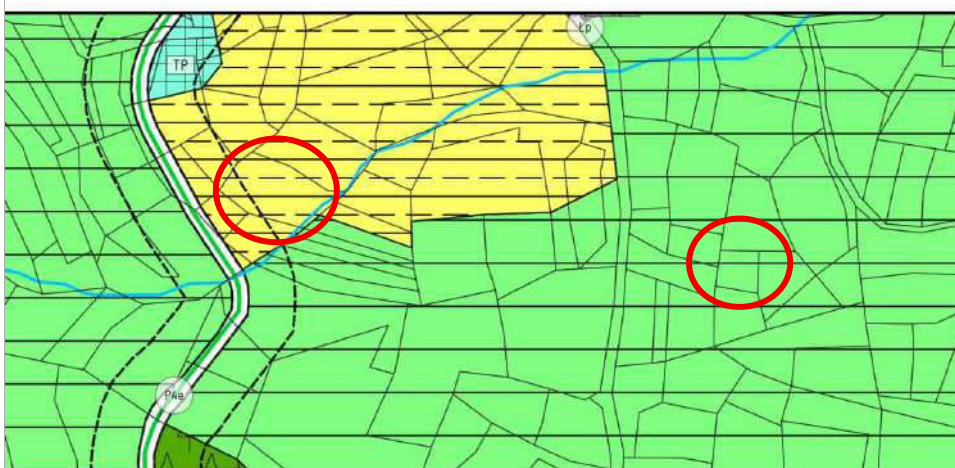
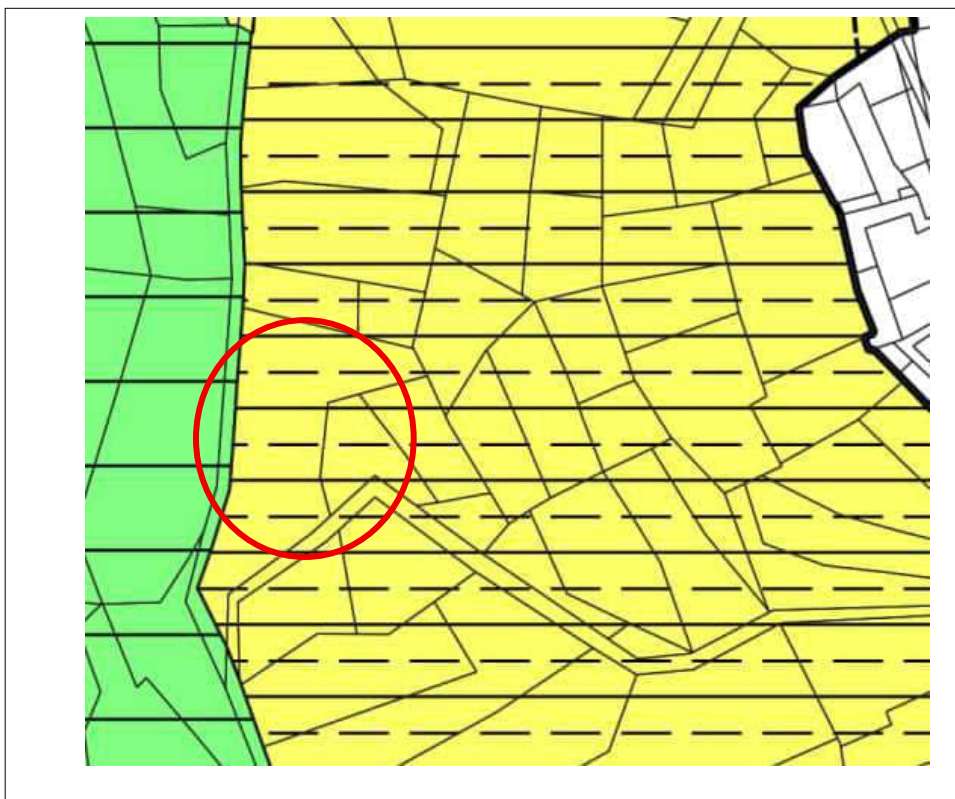


CTP



[illegible]

P.R.G.



Area agricola secondaria - E102_P (Art.57 N.T.A.)

E109

ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI
RILEVANZA LOCALE



58

Come da Certificato di destinazione Urbanistica allegato:

“

- *...che le particelle fondiari **2848-2849** e 1424 in C.C. Valfloriana, nel PRG vigente sono ricomprese in **Area agricola di rilevanza locale** di cui all'art. 58 delle norme tecniche di attuazione del PRG.*
- *Per la variante “spazi aperti 2024” al PRG che risulta in seconda adozione le particelle rientrano in Area agricola di rilevanza locale di cui all'art. 58 delle norme tecniche di attuazione del PRG*
- *Che le particelle fondiari **2999/2** e 1448/2 in C.C. Valfloriana, nel PRG vigente, sono ricomprese in **Area agricola secondaria** di cui all'art. 57 delle norme tecniche di attuazione del PRG.*
- *Per la variante “spazi aperti 2024” al PRG che risulta in seconda adozione le particelle rientrano in Altra area agricola di rilevanza locale di cui all'art. 58 delle NTA...”*

Gli articoli citati sono in allegato.

P.F. 1448/2, 2641,2798, 3144, 3228/1, 4427/2, 4468/1, 4492 – (QUOTA DI 1/1)

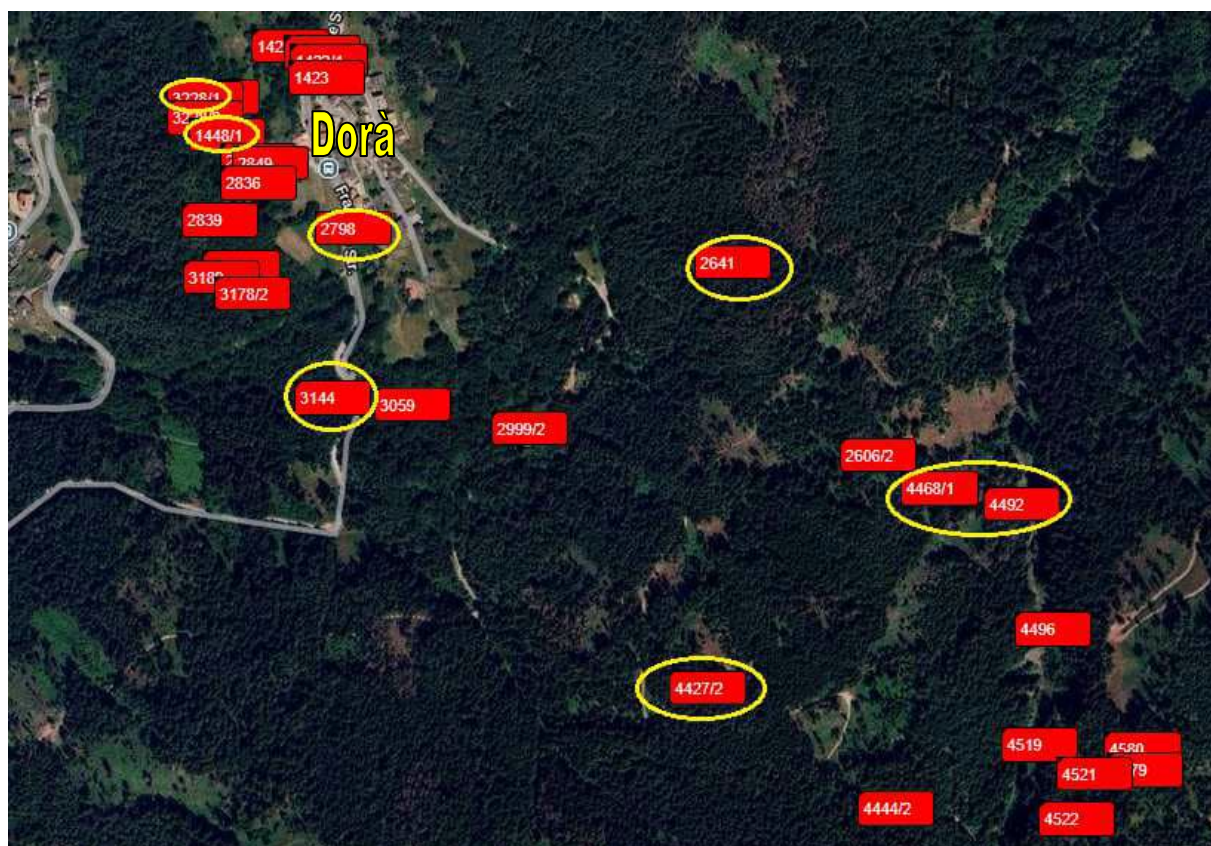
DESCRIZIONE

La p.f. 1448/2 (di mq 590-prato- 281-improduttivo), la p.f. 2641 (mq 3772), la p.f. 2798 (mq 234), la p.f. 3144 (mq 600- prato- 100 improduttivo), la p.f. 3228/1 (mq 702), la p.f. 4427/2 (mq 808), la p.f. 4468/1 (mq 798) e la p.f. 4492 (mq 1913) sono particelle fondiarie ubicate, in parte, nella periferia dell'abitato di Dorà, le altre risultano sparse in un territorio ampio e non antropizzato. Queste particelle sono di forma irregolare.

Non vi sono servitù iscritte al tavolare per l'accesso a questi fondi.

La particella è gravata da usufrutto, per la quota riportata a favore [REDACTED]
[REDACTED] (nata 30/01/1942 decduta vds all.)

UBICAZIONE

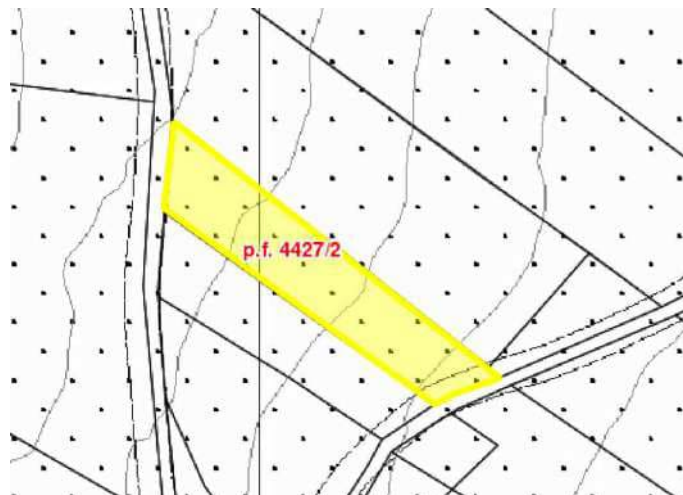
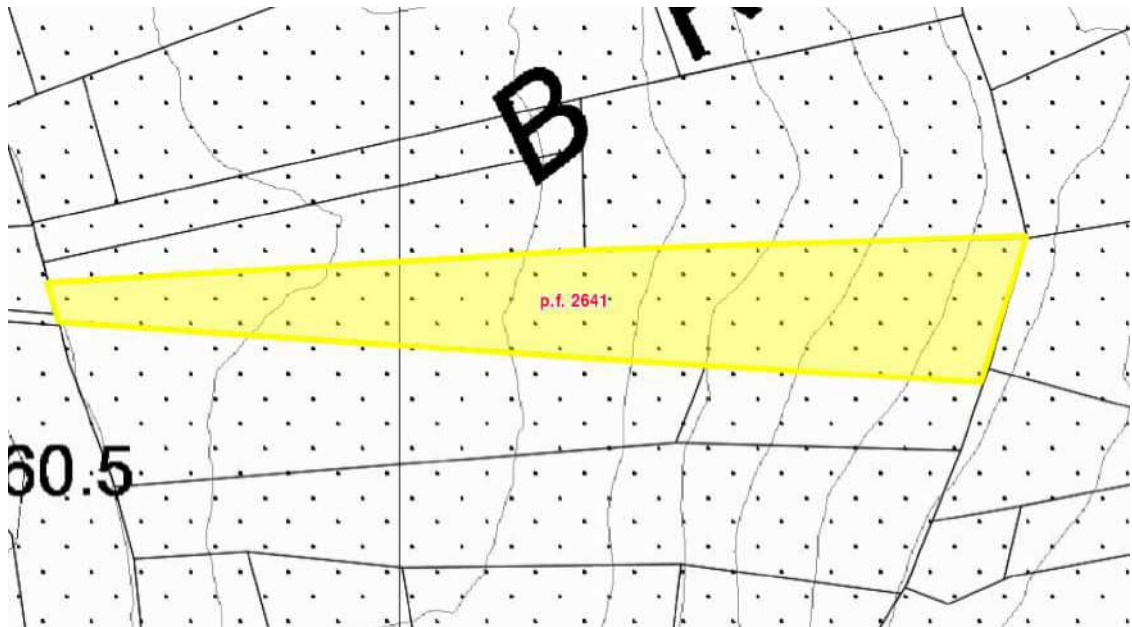
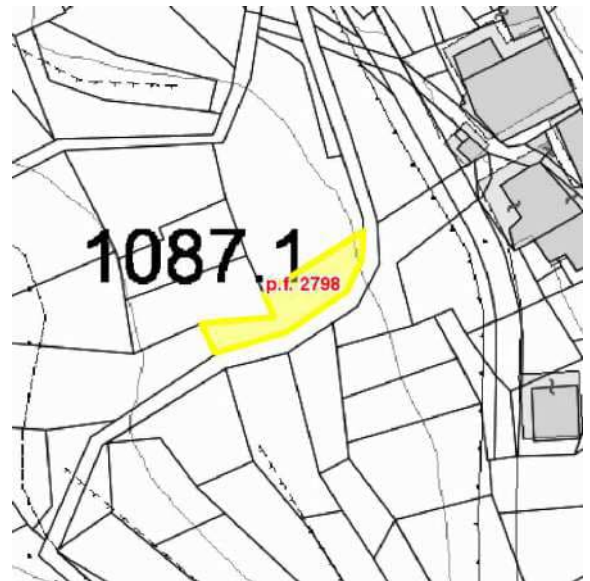
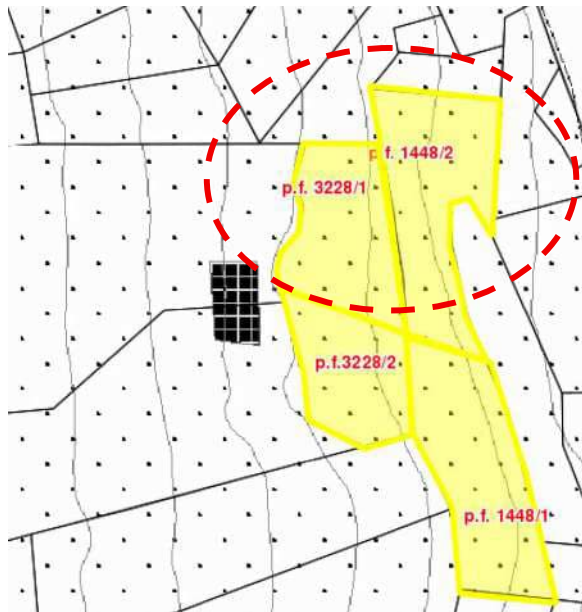


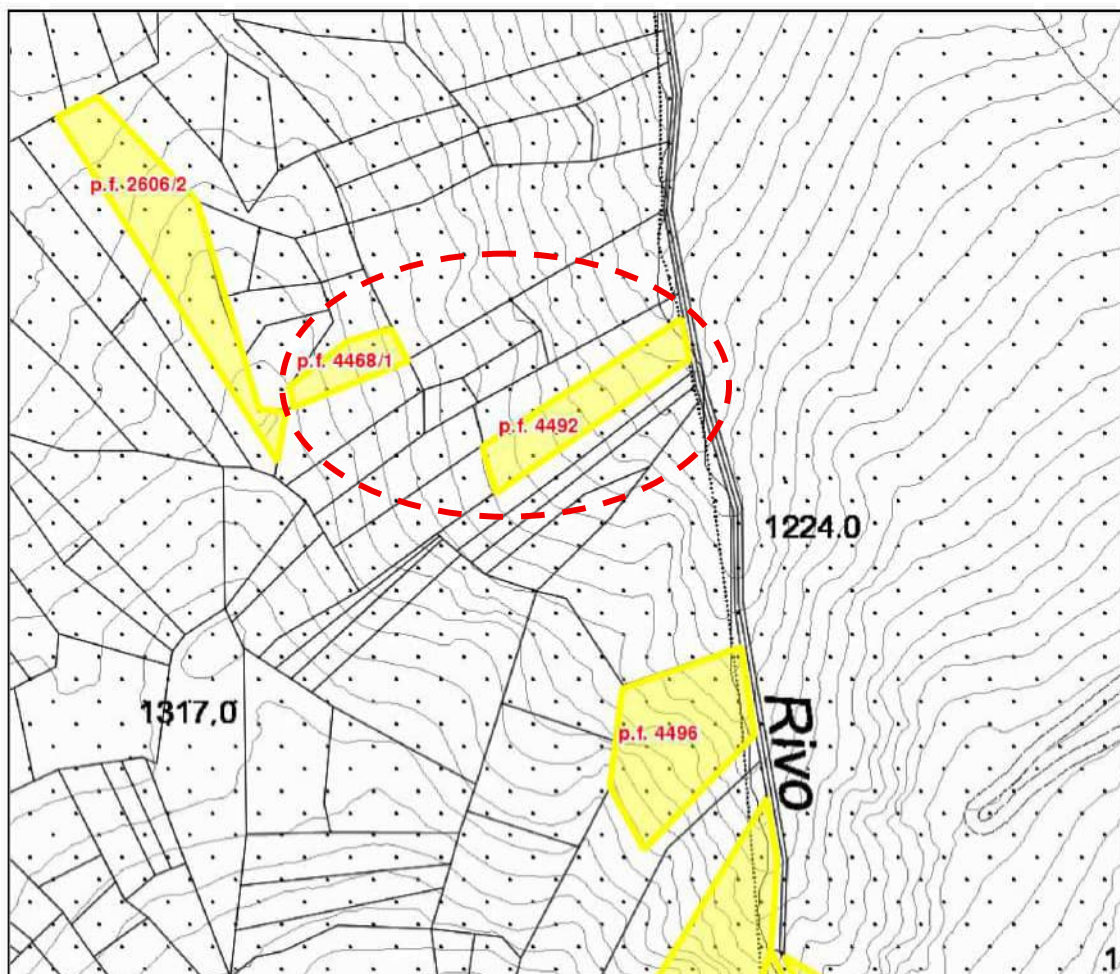
CARTOGRAFIA



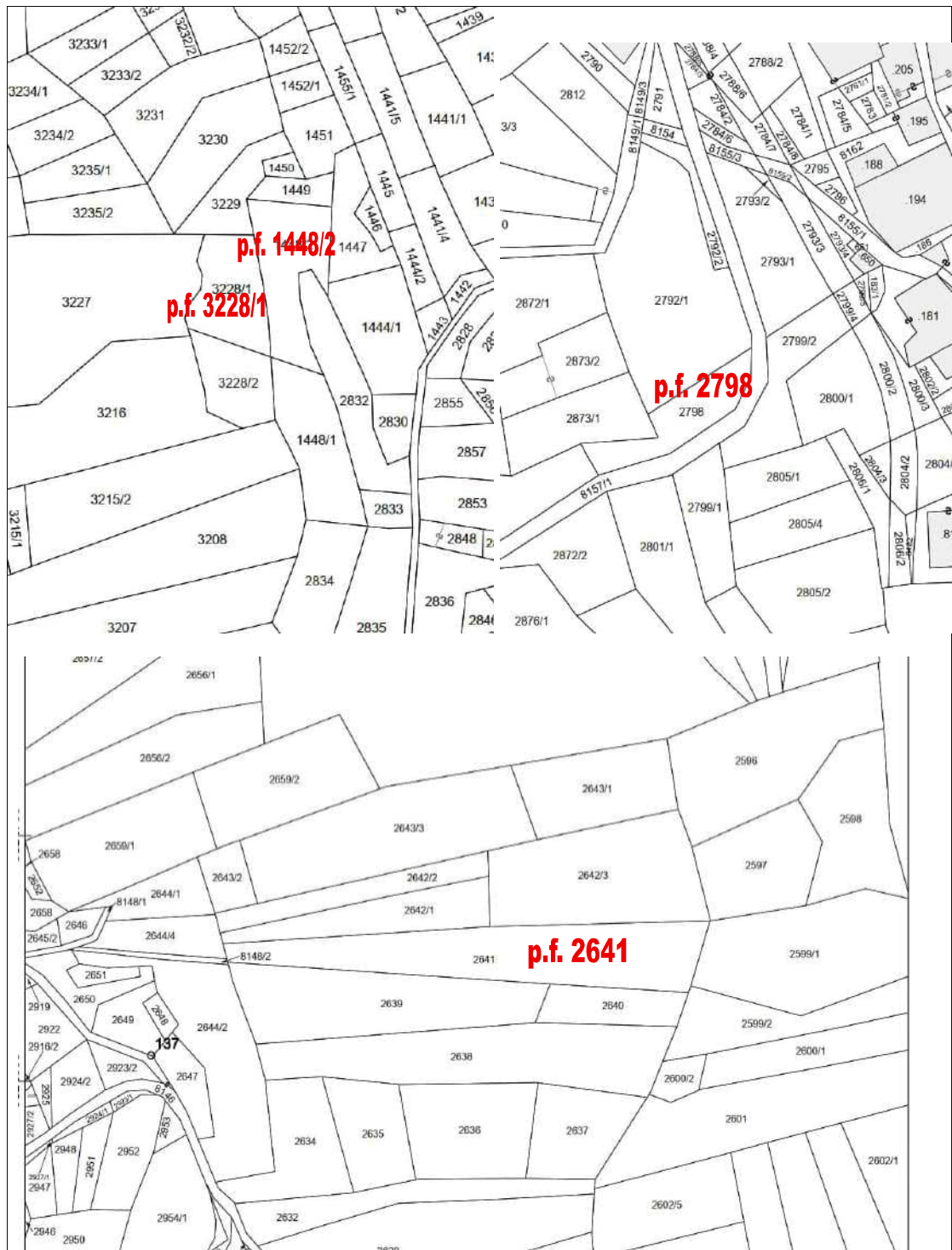


CTP

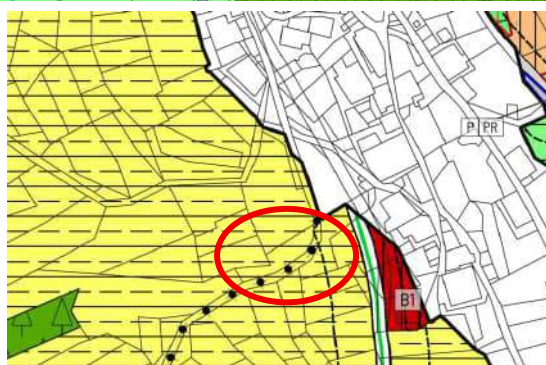
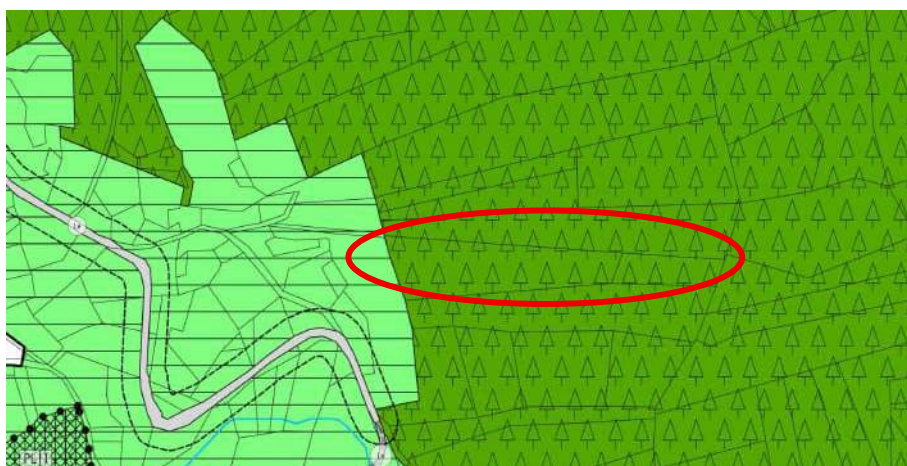
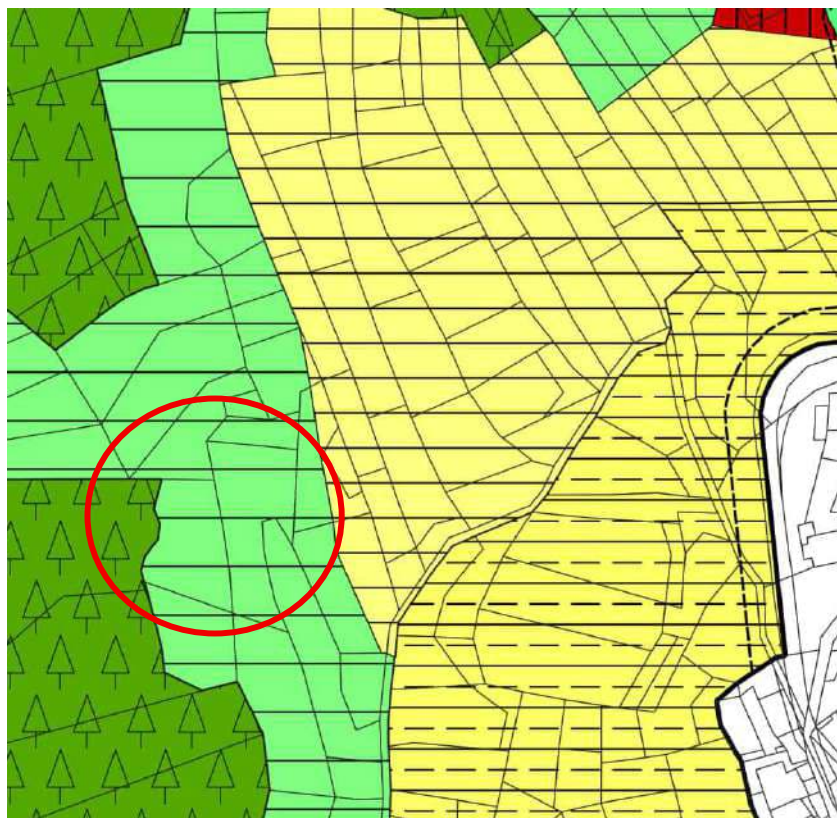


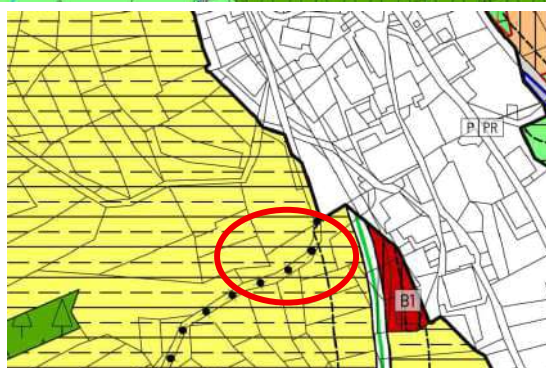
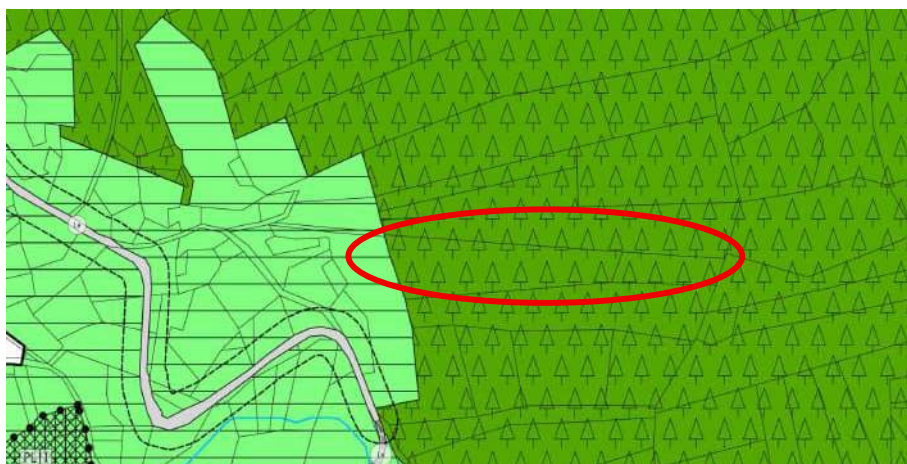
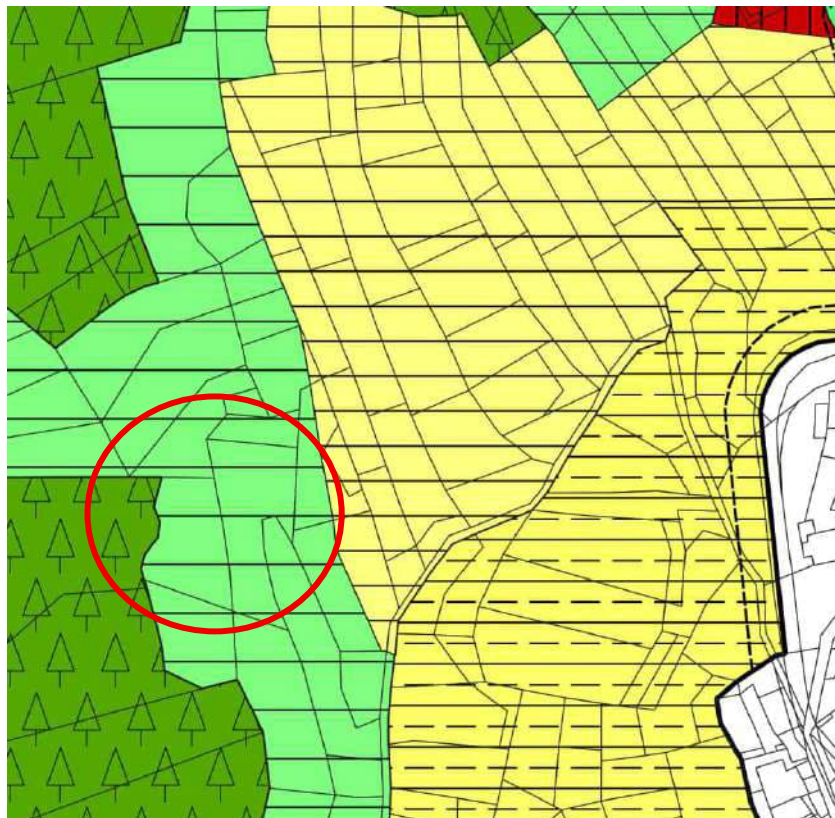


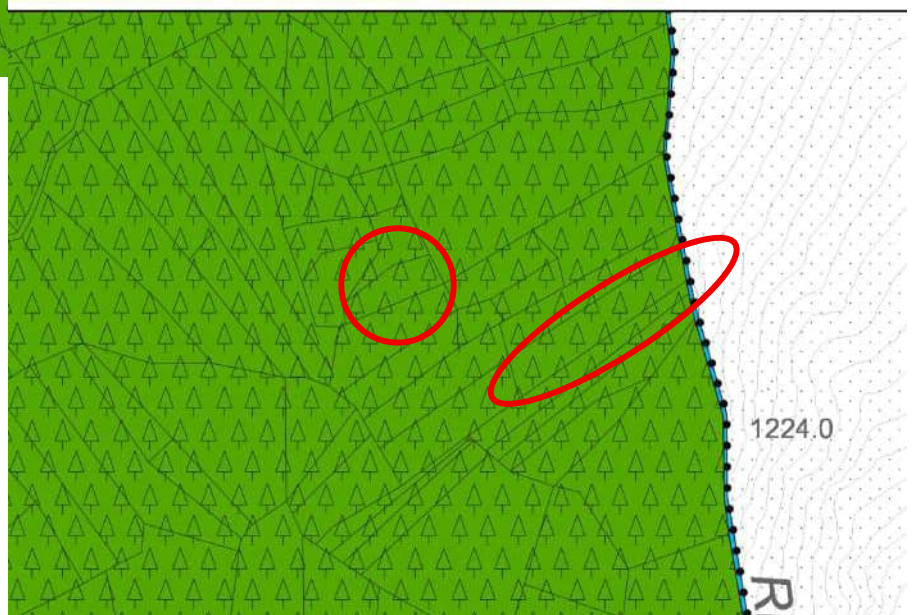
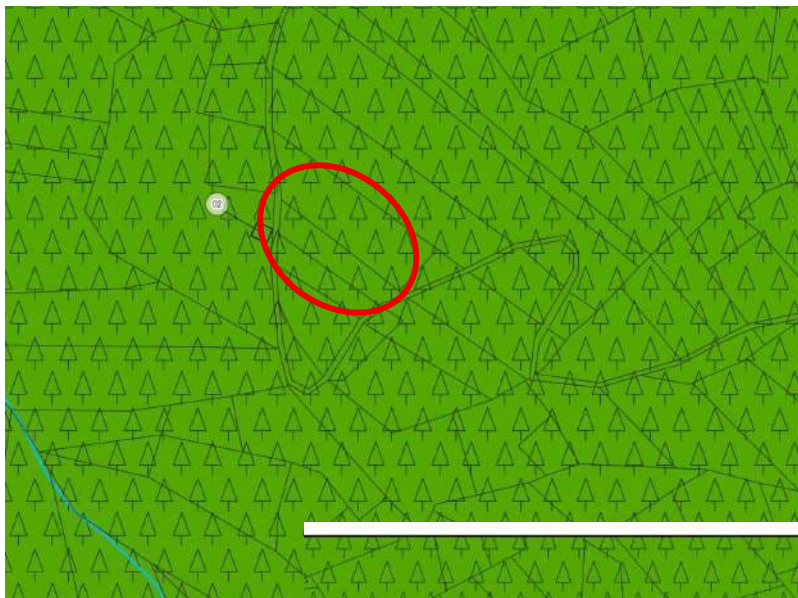
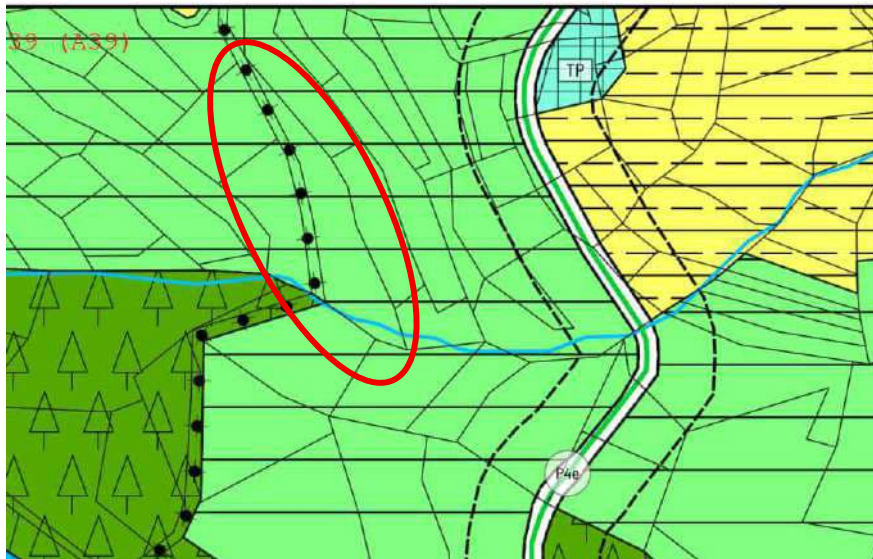
ESTRATTO MAPPA











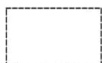


Area agricola secondaria - E102_P (Art.57 N.T.A.)

ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE



AREA A BOSCO



Fascia di rispetto stradale ferroviaria - G103_P (Art.90 N.T.A.)

Come da Certificato di destinazione Urbanistica allegato:

“

- ...che le particelle fondiarie **2641-4427/2-4468/1-4492-2606/2-3177/2-4444/2-4579-4580-4496** in C.C. Valfloriana, nel PRG vigente sono ricomprese in **Area a bosco** di cui all'art. 89 delle norme tecniche di attuazione del PRG. La particella rientra nelle aree soggette a Tutela Ambientale di cui all'art. 77 delle NTA del PRG.

Per la variante “spazi aperti 2024” al PRG che risulta in seconda adozione le particelle rientrano in Area a bosco di cui all'art. 59 delle norme tecniche di attuazione del PRG

- Che le particelle fondiarie **2999/2 e 1448/2** in C.C. Valfloriana, nel PRG vigente, sono ricomprese in **Area agricola secondaria** di cui all'art. 57 delle norme tecniche di attuazione del PRG.

Per la variante “spazi aperti 2024” al PRG che risulta in seconda adozione le particelle rientrano in Altra area agricola di rilevanza locale di cui all'art. 58 delle NTA

- che la particella fondiaria **2798** in C.C. Valfloriana, nel PRG vigente, è destinata ad **Area agricola di rilevanza locale**, di cui all'art. 58, con **Fascia di rispetto stradale** per il 0.10% di cui all'art.90 delle NTA del PRG.

Per la variante “spazi aperti 2024” al PRG che risulta in seconda adozione le particelle rientrano in Area agricola di cui all'art. 58 con Fascia di rispetto stradale delle norme tecniche di attuazione del PRG

- che la particella fondiaria **3144** in C.C. Valfloriana, nel PRG vigente, è ricompresa in **Area agricola secondaria**, di cui all'art. 57 della NTA del PRG con presenza di corsi d'acqua lineari di cui all'art. 95 delle NTA del PRG.

La particella rientra nelle aree soggette a **Tutela Ambientale** di cui all'art. 77 delle NTA del PRG.

Per la variante “spazi aperti 2024” al PRG che risulta in seconda adozione la particella rientra in Altra area agricola pregiata di rilevanza locale di cui all'art. 58 con presenza di corsi d'acqua lineari.

- ...che le particelle fondiarie **3228/1-2839-3178/2-3189-1448/1-3228/2** in C.C. Valfloriana, nel PRG vigente sono ricomprese in **Area agricola secondaria** di cui all'art. 57 delle norme tecniche di attuazione del PRG. La particella rientra nelle aree soggette a Tutela Ambientale di cui all'art. 77 delle NTA del PRG.

Per la variante “spazi aperti 2024” al PRG che risulta in seconda adozione le particelle rientrano in Altra area agricola pregiata di rilevanza locale di cui all'art. 58 delle norme tecniche di attuazione del PRG

- ...”

Gli articoli citati sono in allegato.

P.F. 2606/2-2839-3177/2-3178/2-3189-4444/2 – (QUOTA DI 1/1)

DESCRIZIONE

La p.f. 2606/2 (di mq 3474), la p.f. 2839 (mq 780), la p.f. 3177/2 (mq 339), la p.f. 3178/2 (mq 422), la p.f. 3189 (mq 234) e la p.f. 4444/2 (mq 1093) sono particelle fondiari ubicate, in parte, nella periferia dell'abitato di Dorà e le altre in territorio non antropizzato.

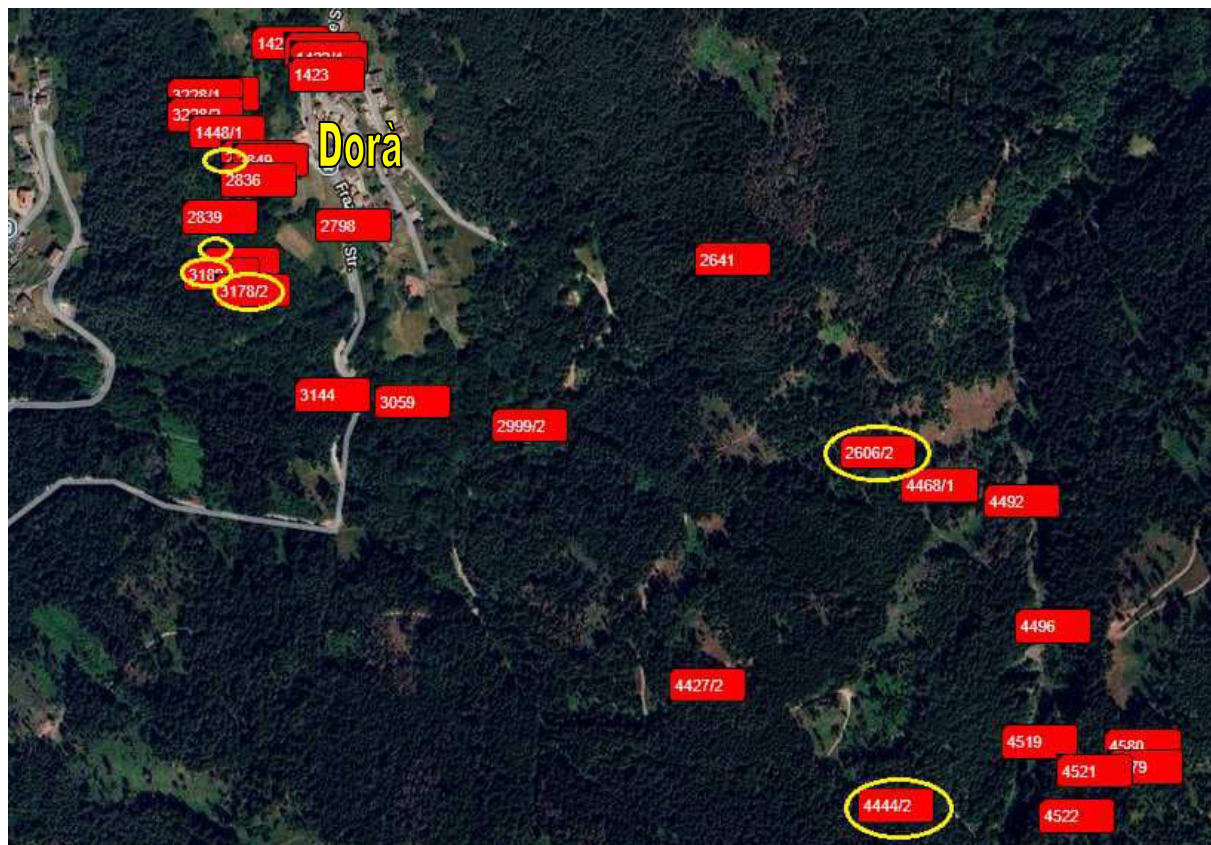
Queste particelle sono di forma irregolare.

Non vi sono servitù iscritte al tavolare per l'accesso a questi fondi.

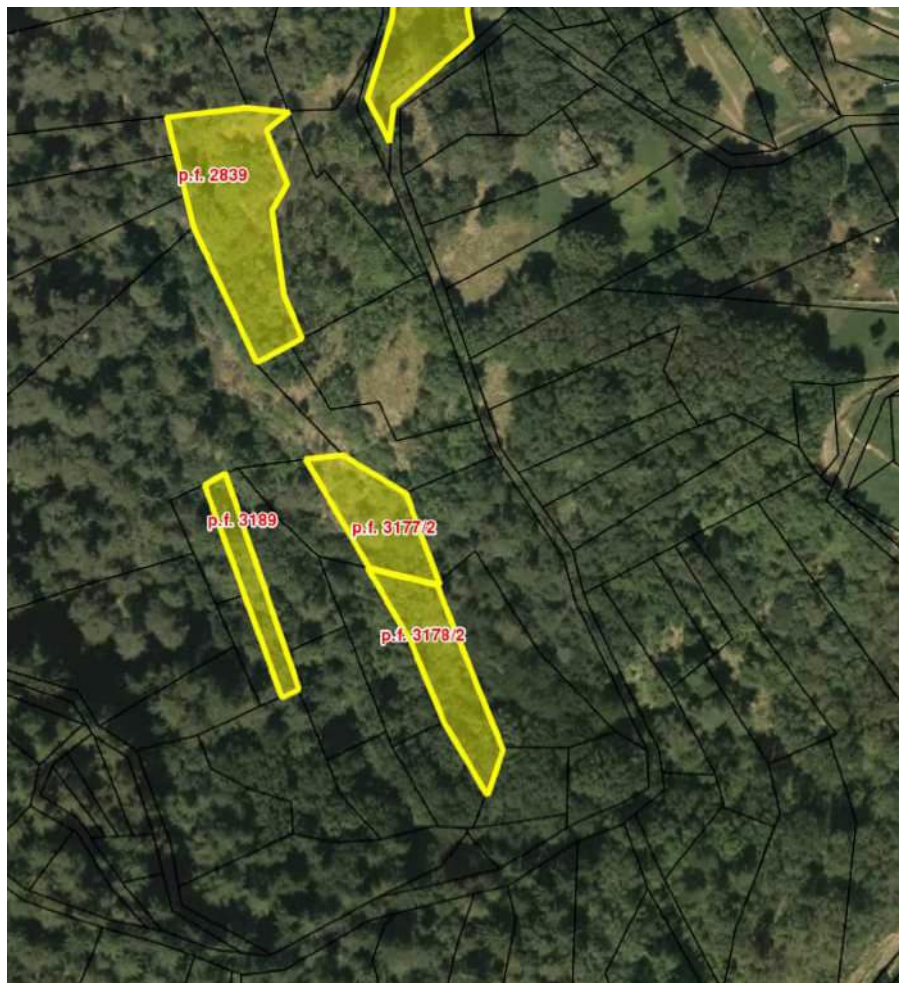
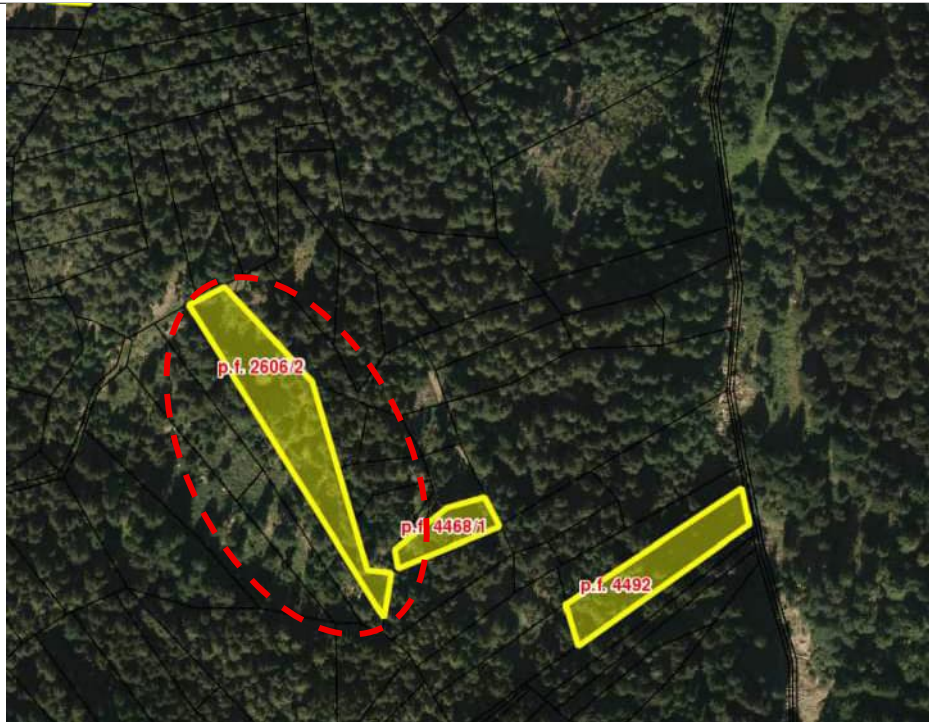
La particella è gravata da usufrutto, per la quota riportata a favore

(nata 30/01/1942 deceduta vds all.)

UBICAZIONE

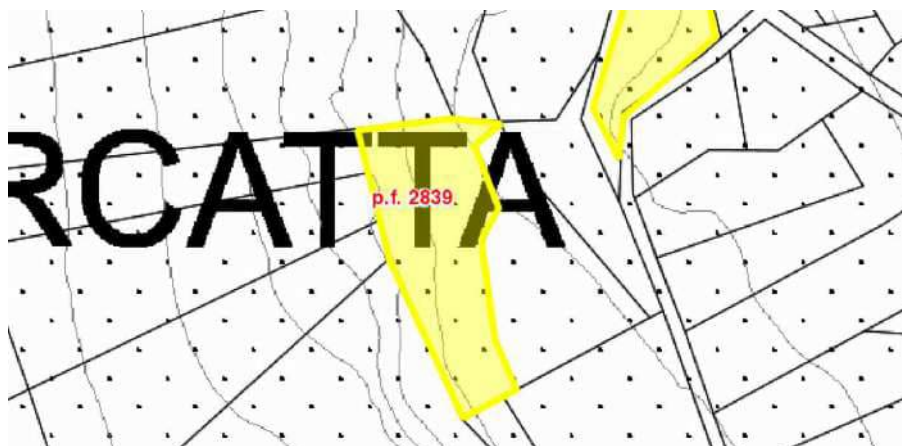
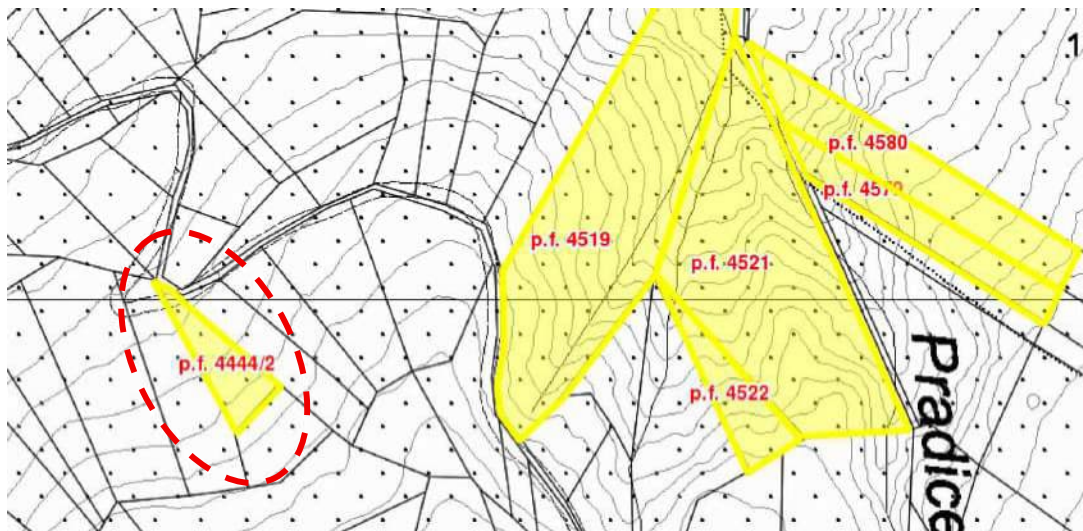
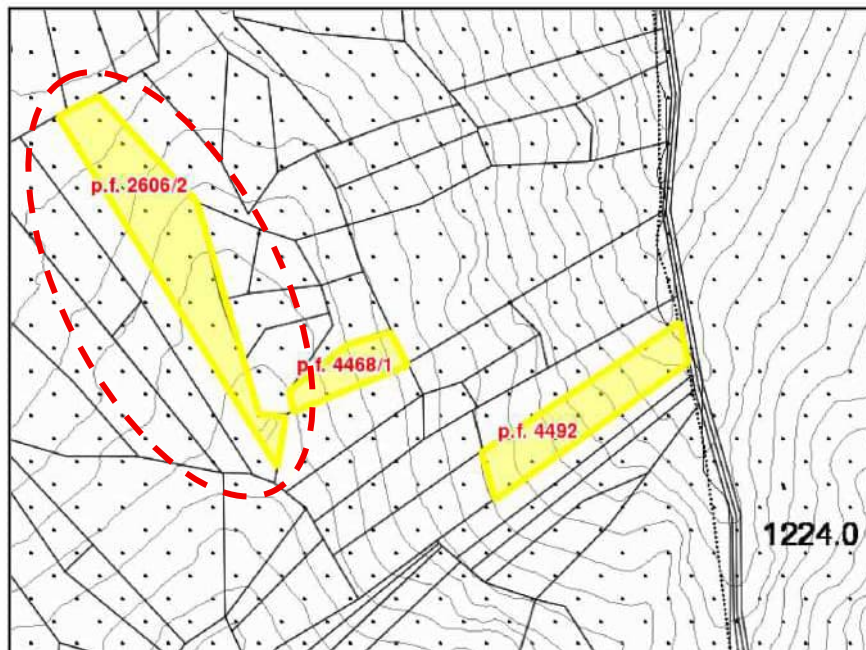


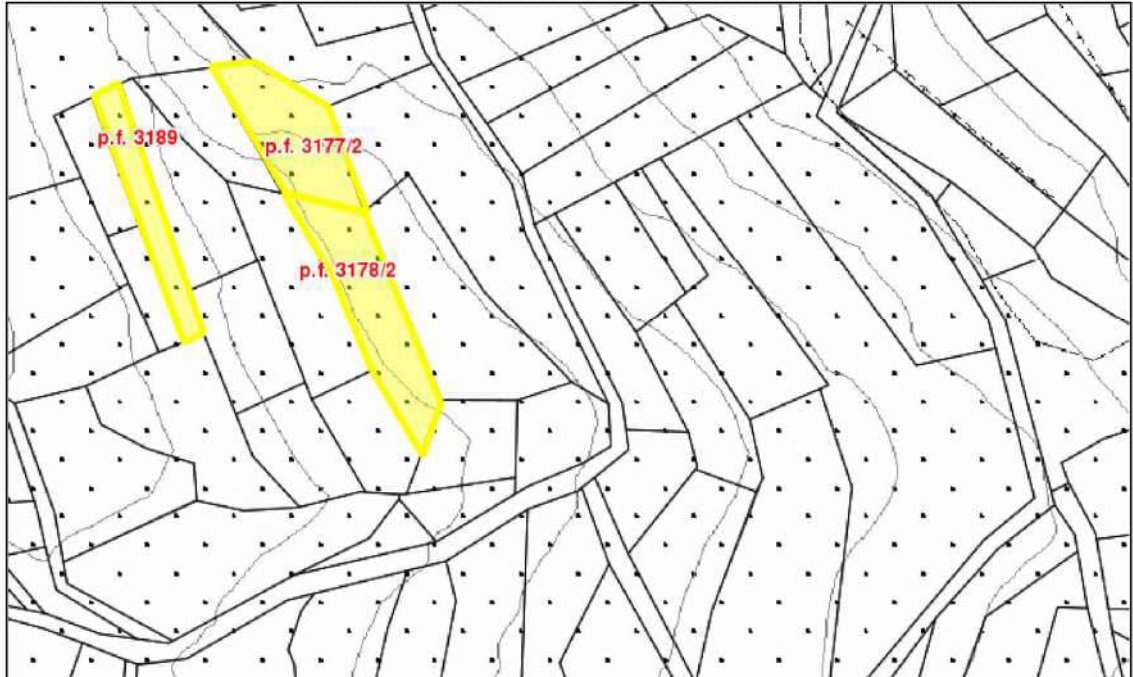
CARTOGRAFIA





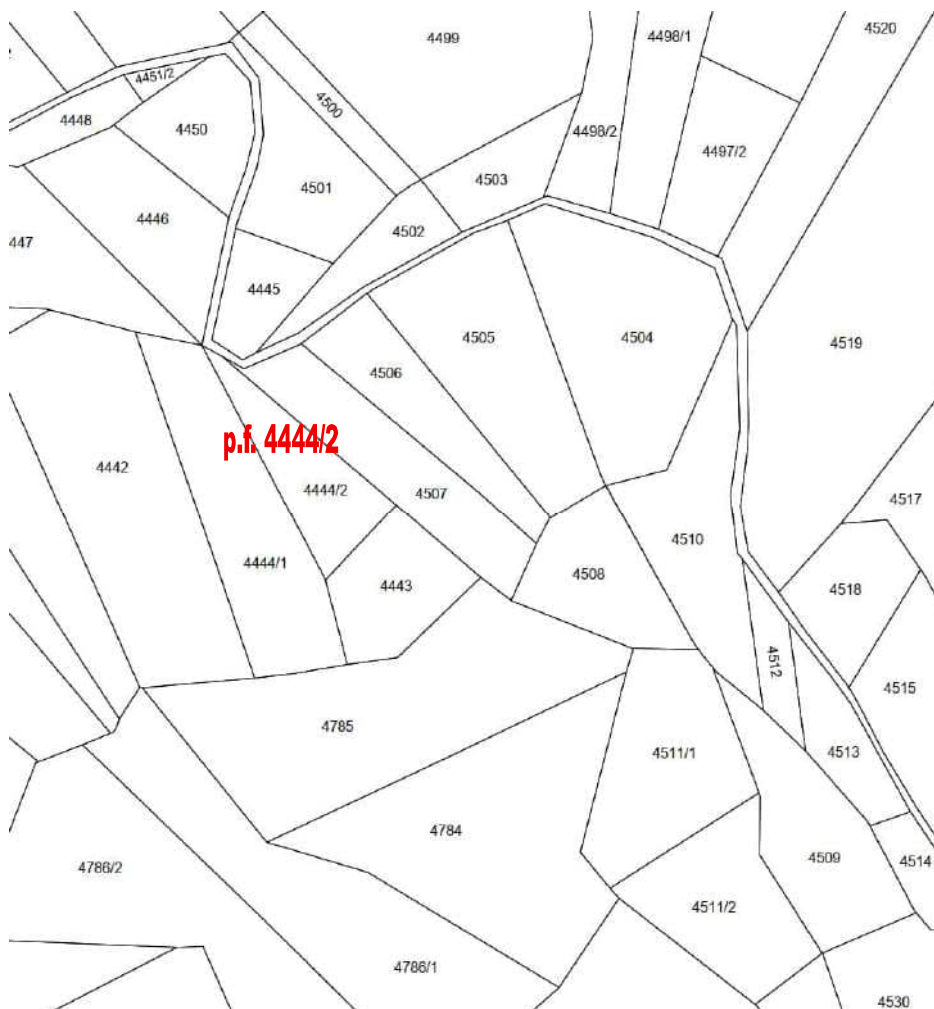
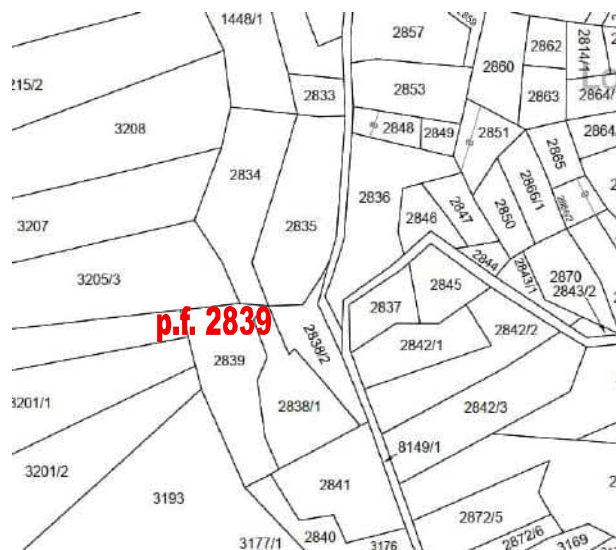
CTP



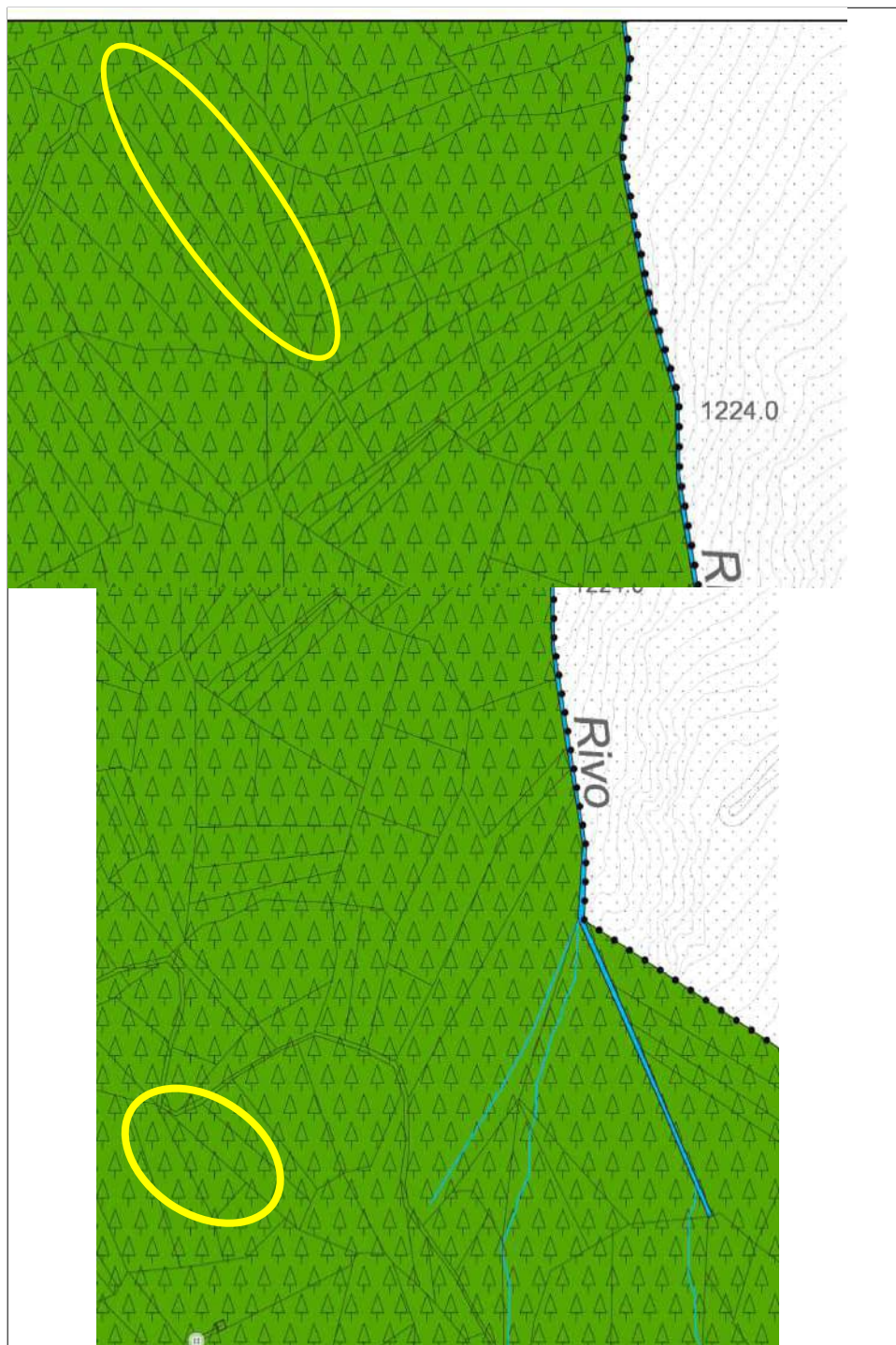


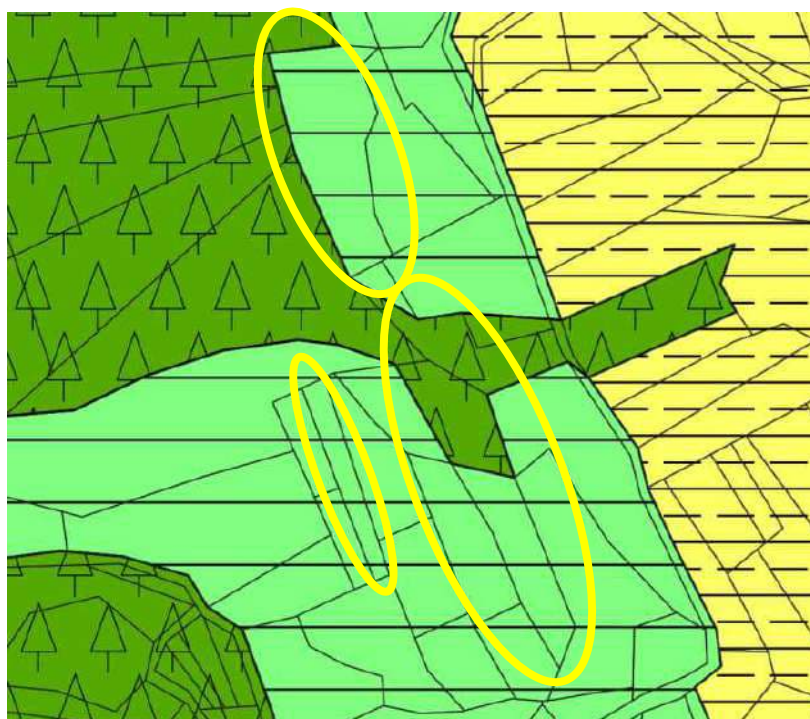
ESTRATTO MAPPA





P.R.G.





AREA A BOSCO



Area agricola secondaria - E102_P (Art.57 N.T.A.)

Come da Certificato di destinazione Urbanistica allegato:

“

- ...che le particelle fondiarie 2641-4427/2-4468/1-4492-**2606/2-3177/2-4444/2**-4579-4580-4496 in C.C. Valfioriana, nel PRG vigente sono ricomprese in **Area a bosco** di cui all'art. 89 delle norme tecniche di attuazione del PRG. La particella rientra nelle aree soggette a Tutela Ambientale di cui all'art. 77 delle NTA del PRG.

Per la variante “spazi aperti 2024” al PRG che risulta in seconda adozione le particelle rientrano in Area a bosco di cui all'art. 59 delle norme tecniche di attuazione del PRG

- ...che le particelle fondiarie 3228/1-**2839-3178/2**-3189-1448/1-3228/2 in C.C. Valfioriana, nel PRG vigente sono ricomprese in **Area agricola secondaria** di cui all'art. 57 delle norme tecniche di attuazione del PRG. La particella rientra nelle aree soggette a Tutela Ambientale di cui all'art. 77 delle NTA del PRG.

Per la variante “spazi aperti 2024” al PRG che risulta in seconda adozione le particelle rientrano in Altra area agricola pregiata di rilevanza locale di cui all'art. 58 delle norme tecniche di attuazione del PRG

Gli articoli citati sono in allegato.

P.F. 1490/1 E 1490/2– (QUOTA DI 1/2)

DESCRIZIONE

La p.f. 1490/1 (di mq 430) e la p.f. 1490/2 (mq 9198) sono particelle fondiarie ubicate nella periferia nord dell'abitato di Dorà. Queste particelle sono di forma irregolare.
Non vi sono servitù iscritte al tavolare per l'accesso a questi fondi.
La particella è gravata da usufrutto, per la quota riportata a favore [REDACTED]
[REDACTED] (nata 30/01/1942 deceduta vds all)

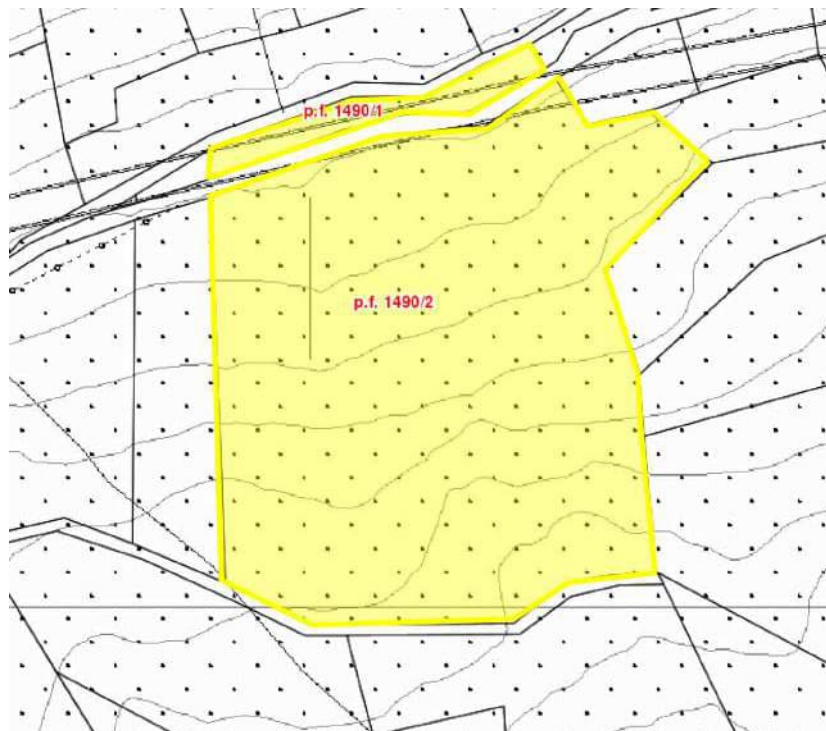
UBICAZIONE



CARTOGRAFIA



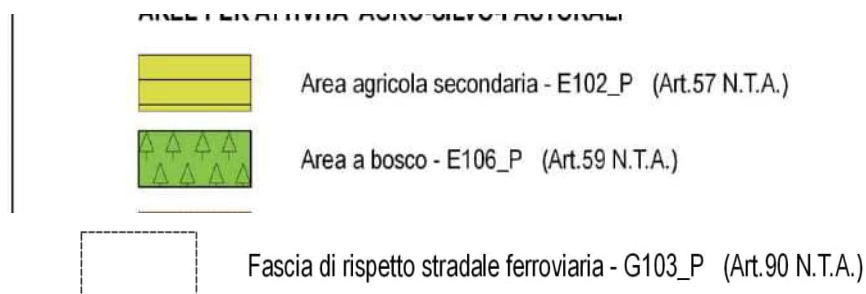
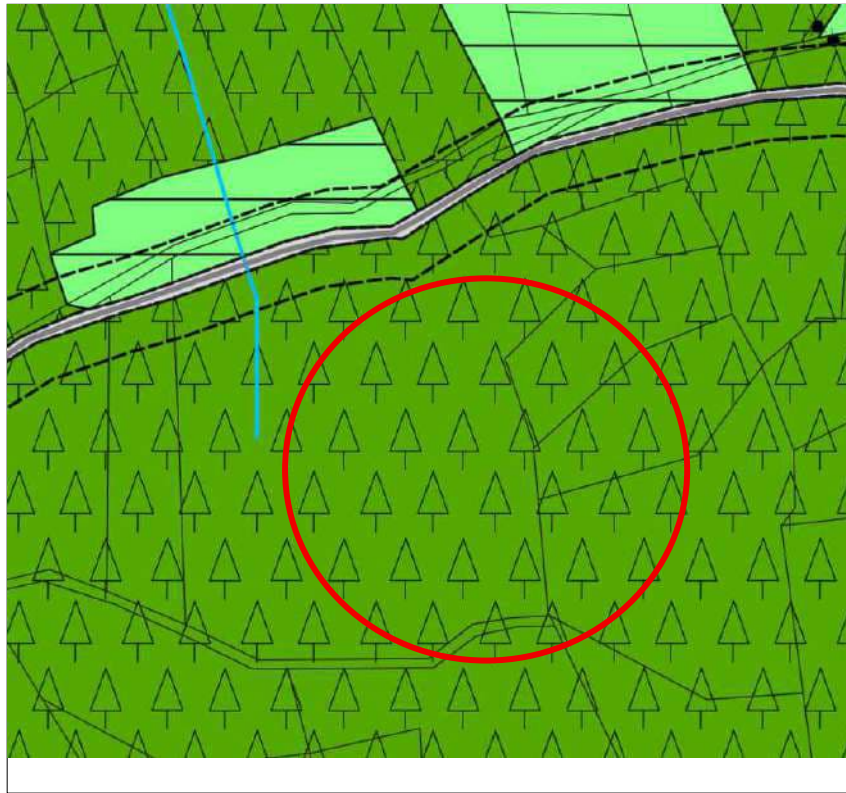
CTP



ESTRATTO MAPPA



P.R.G.



Come da Certificato di destinazione Urbanistica allegato:

“

- ...che la particella fondiaria **1490/1** in C.C. Valfloriana, nel PRG vigente é destinata ad **Area a bosco** di cui all'art. 89 per il 16% e **Area Agricola secondaria** per l'84% con presenza di **corsi d'acqua lineari** di cui all'art. 95 e **Fascia di rispetto stradale** per il 100% di cui all'art. 90 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.
La particella rientra nelle **aree soggette a Tutela Ambientale** di cui all'art. 77 delle NTA del PRG.
Per la variante “spazi aperti 2024” al PRG che risulta in seconda adozione la particella rientra in Area agricola pregiata di rilevanza locale di cui all'art. 58 delle norme tecniche di attuazione del PRG con presenza di corsi d'acqua lineari e Fascia di rispetto stradale delle NTA del PRG.
- ...che la particella fondiaria **1490/2** in C.C. Valfloriana, nel PRG vigente é destinata ad **Area a bosco** di cui all'art. 89 con presenza di **corsi d'acqua lineari** di cui all'art. 95 e **Fascia di rispetto stradale** per il 9% di cui all'art. 90 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

*La particella rientra nelle **aree soggette a Tutela Ambientale** di cui all'art. 77 delle NTA del PRG.*

Per la variante “spazi aperti 2024” al PRG che risulta in seconda adozione la particella rientra in Area agricola pregiata di rilevanza locale di cui all'art. 58 delle norme tecniche di attuazione del PRG con presenza di corsi d'acqua lineari e Fascia di rispetto stradale delle NTA del PRG.

- *Per la variante “spazi aperti 2024” al PRG che risulta in seconda adozione le particelle rientrano in Aree a bosco all'art 59 delle NTA con presenza di corsi d'acqua lineari e Fascia di rispetto stradale...”*

Gli articoli citati sono in allegato.

P.F. 1448/1 E 3228/2 – (QUOTA DI 924/2880)

DESCRIZIONE

La p.f. 1448/1 (di mq 845), e la p.f. 3228/2 (mq 525) sono particelle fondiarie ubicate nella periferia dell'abitato di Dorà. Queste particelle sono di forma irregolare.

Non vi sono servitù iscritte al tavolare per l'accesso a questi fondi.

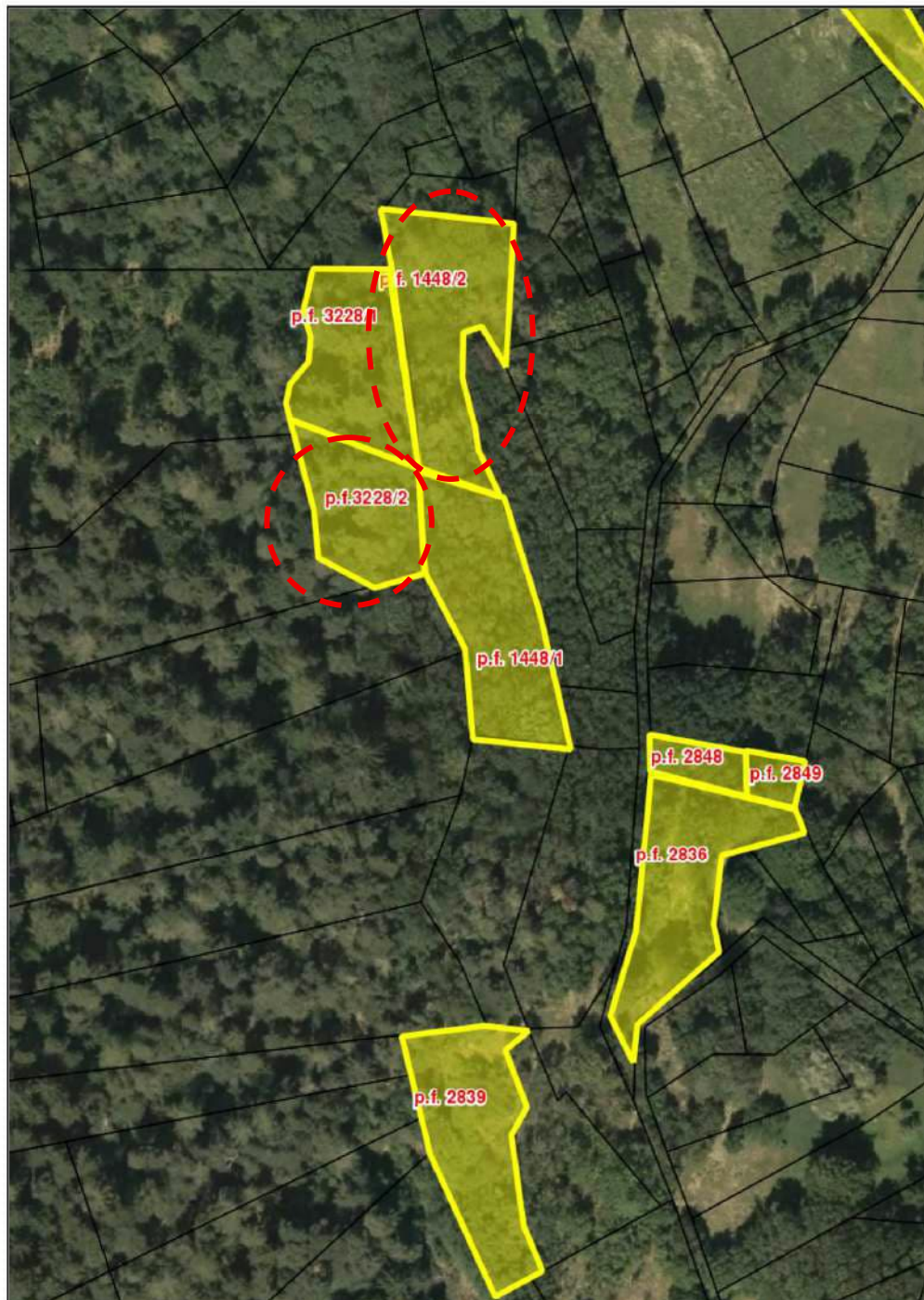
La particella è gravata da usufrutto, per la quota riportata a favore

(nata 30/01/1942 deceduta vds all.)

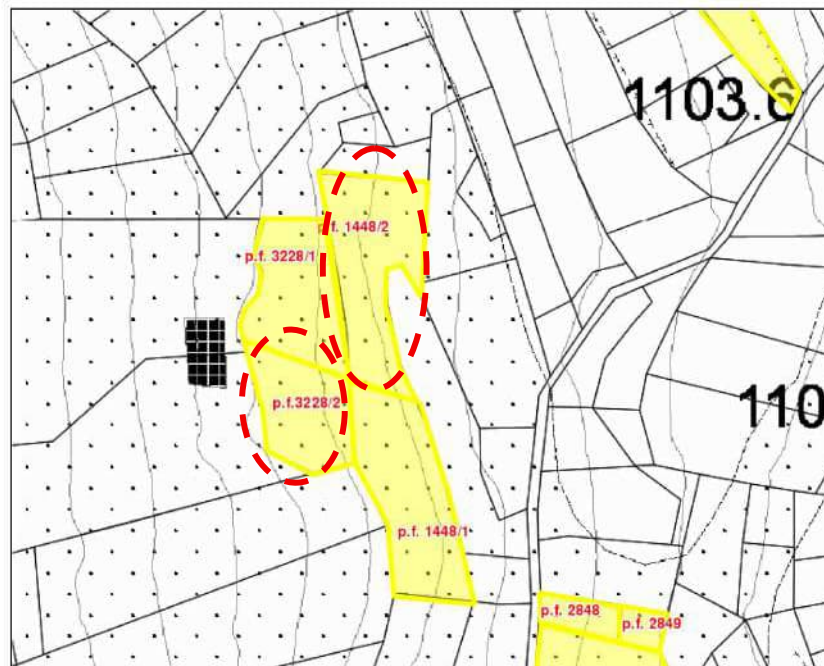
UBICAZIONE



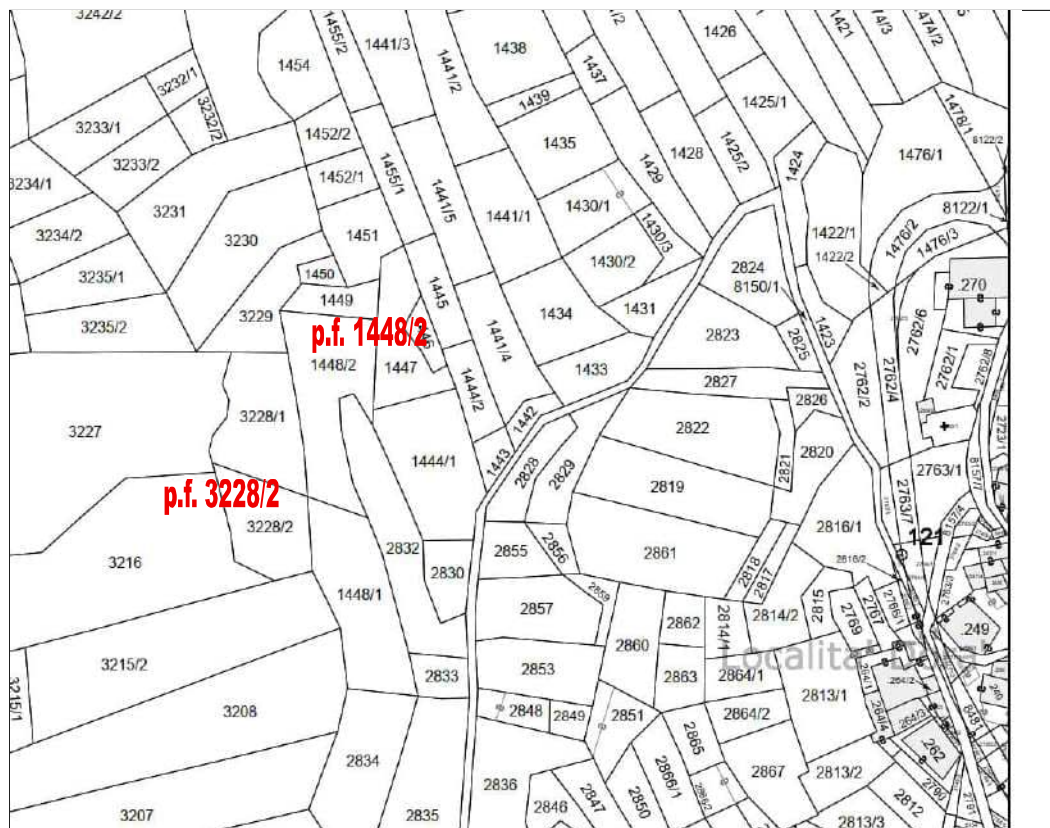
CARTOGRAFIA



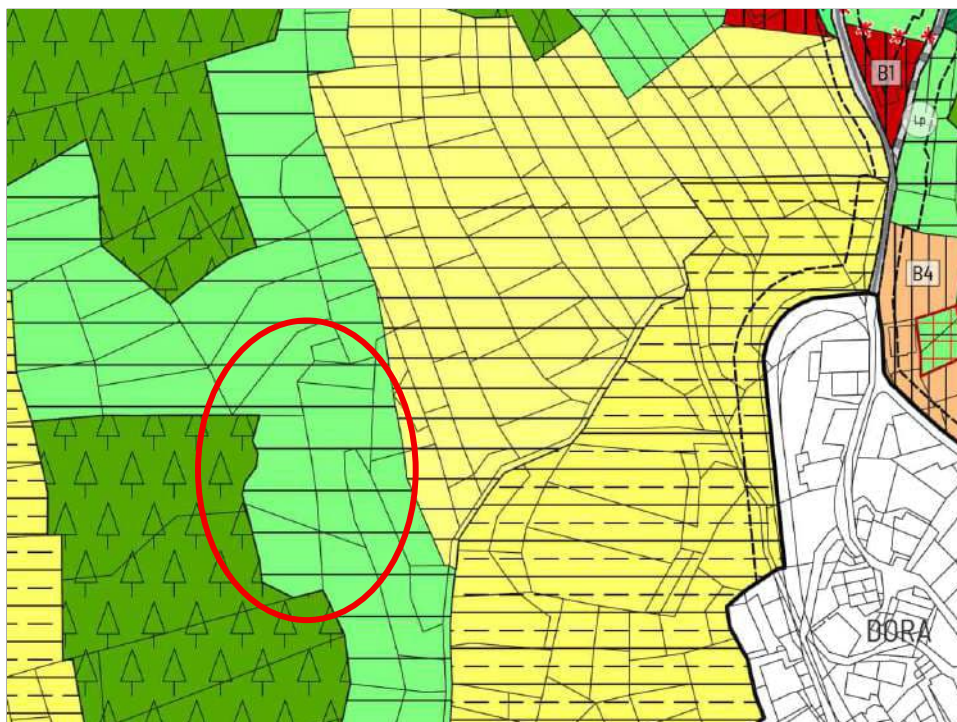
CTP



ESTRATTO MAPPA



P.R.G.



Area agricola secondaria - E102_P (Art.57 N.T.A.)

Come da Certificato di destinazione Urbanistica allegato:

“

- *...che le particelle fondiarie 3228/1-2839-3178/2-3189-1448/1-3228/2 in C.C. Valfloriana, nel PRG vigente sono ricomprese in **Area agricola secondaria** di cui all'art. 57 delle norme tecniche di attuazione del PRG. La particella rientra nelle aree soggette a Tutela Ambientale di cui all'art. 77 delle NTA del PRG.*

Per la variante “spazi aperti 2024” al PRG che risulta in seconda adozione le particelle rientrano in Altra area agricola pregiata di rilevanza locale di cui all'art. 58 delle norme tecniche di attuazione del PRG

Gli articoli citati sono in allegato.

P.F. 1422/1, 1423 E 1424 – (QUOTA DI 2/4)

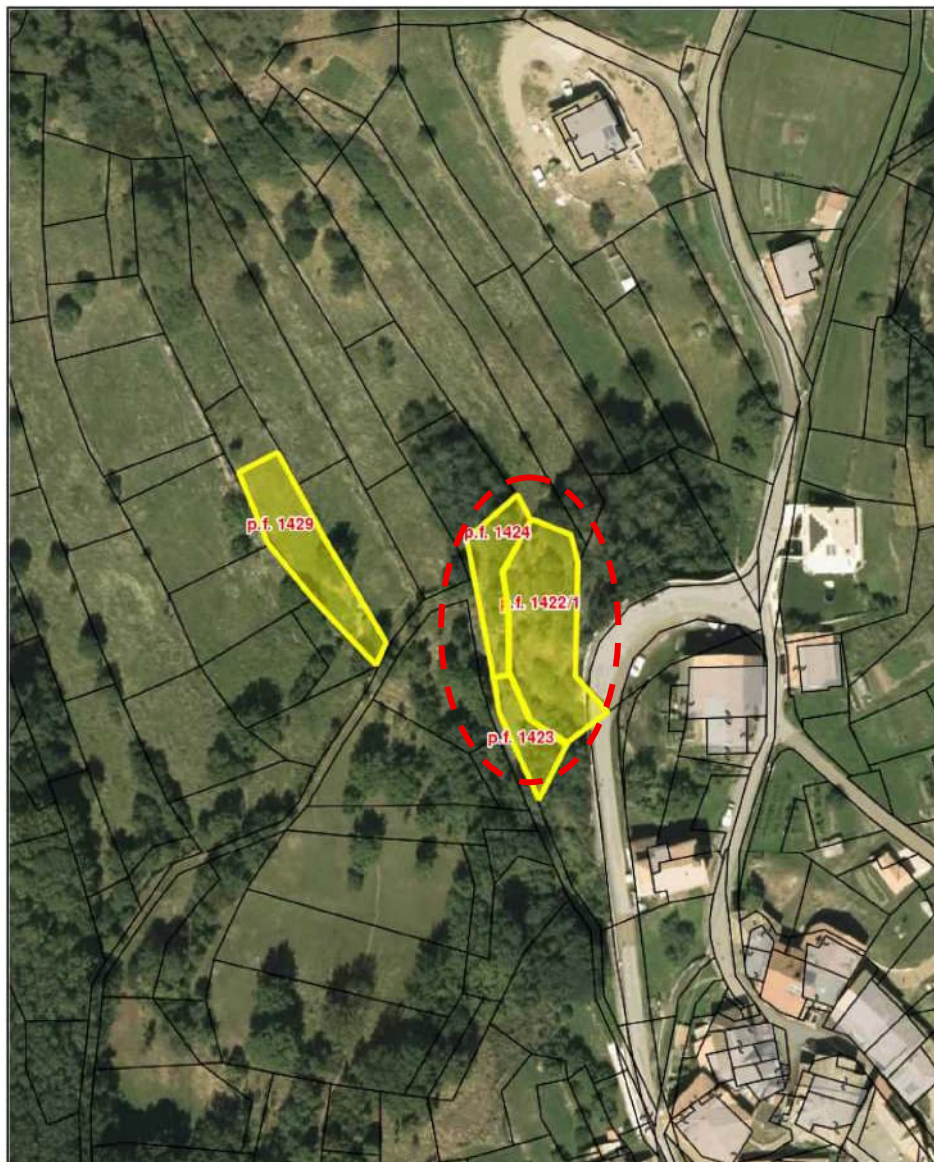
DESCRIZIONE

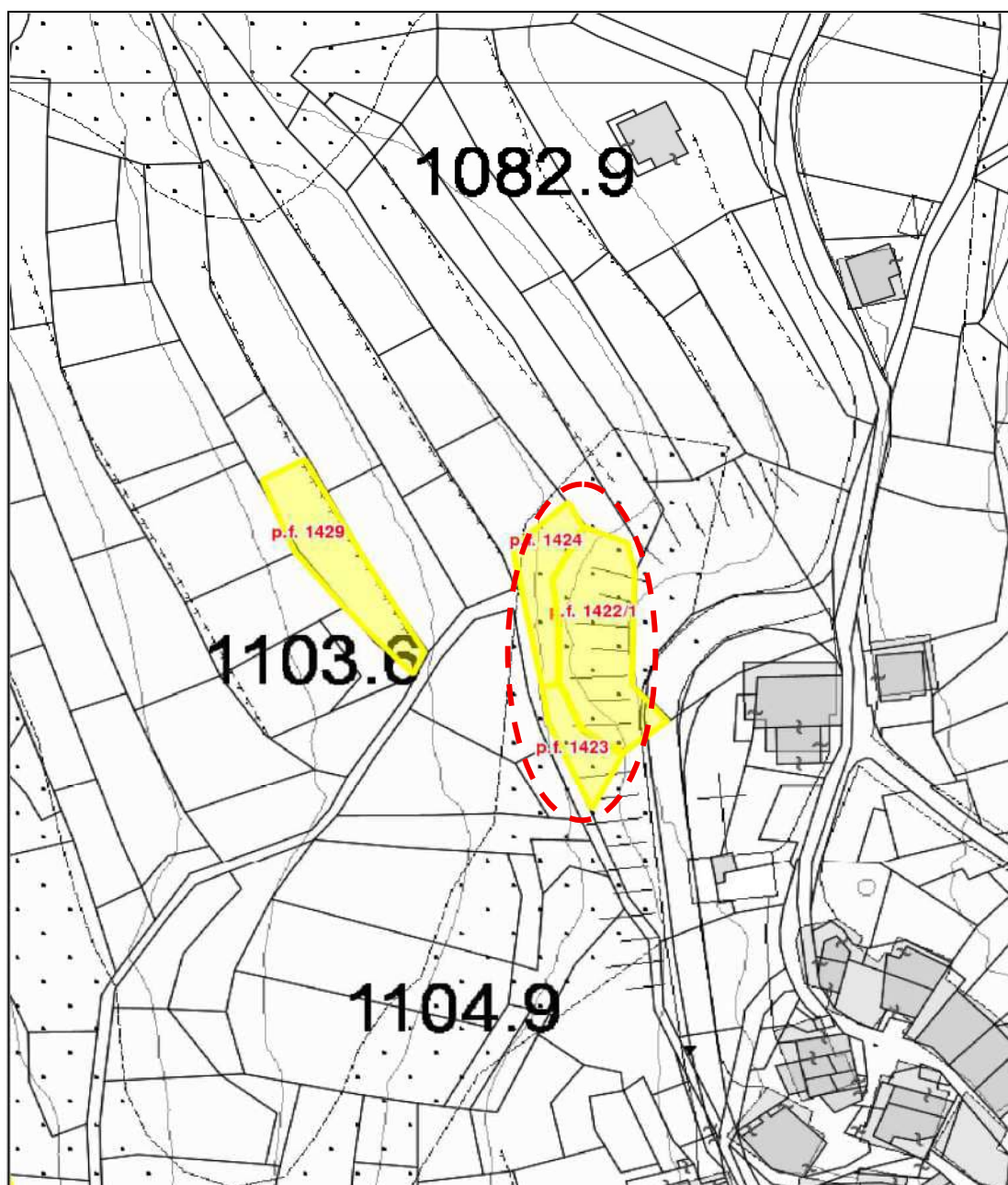
La p.f. 1422/1 (di mq 570), la p.f. 1423 (mq 173), e la p.f. 1424 (mq 252) sono particelle fondiarie ubicate nella periferia dell'abitato di Dorà. Queste particelle sono di forma irregolare.
Non vi sono servitù iscritte al tavolare per l'accesso a questi fondi.
La particella è gravata da usufrutto, per la quota riportata a favore della sig.ra Tomasini Anna Maria (nata 30/01/1942 deceduta vds all)

UBICAZIONE



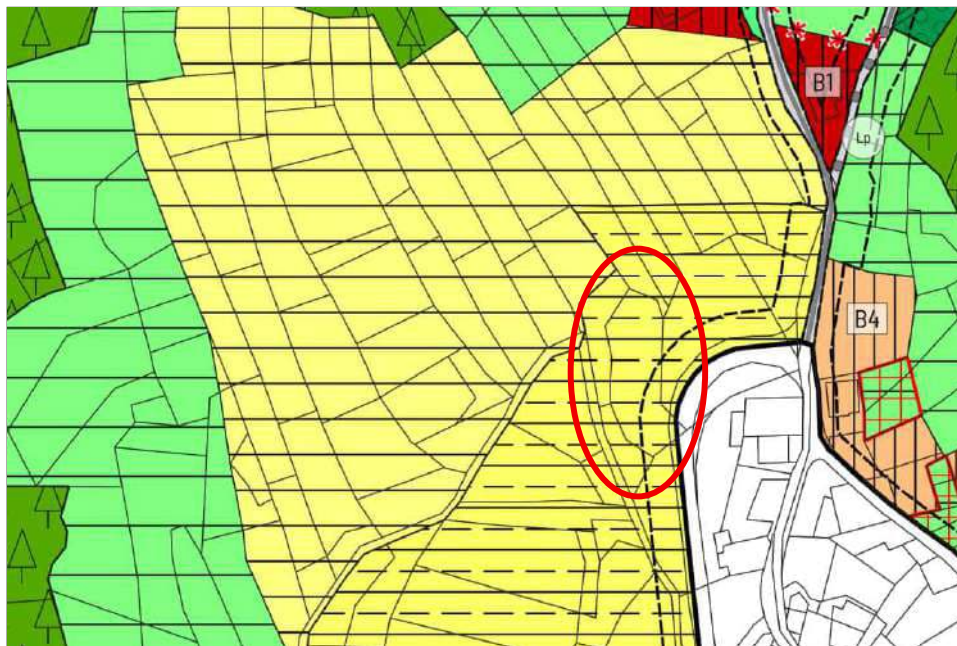
CARTOGRAFIA





[illegible]

P.R.G.



Come da Certificato di destinazione Urbanistica allegato:

“

- ...che la particella fondiaria **1422/1** in C.C. Valfioriana, nel PRG vigente è destinata ad **Area agricola di rilevanza locale** di cui all'art. 58 delle norme tecniche di attuazione del PRG con **Fascia di rispetto stradale** per il 23, 50% di cui all'art. 90 delle NTA del PRG.

Per la variante “spazi aperti 2024” al PRG che risulta in seconda adozione la particella rientra in Area agricola di rilevanza locale di cui all'art. 57 delle norme tecniche di attuazione del PRG con Fascia di rispetto stradale.

- ...che la particella fondiaria **1423** in C.C. Valfioriana, nel PRG vigente è destinata ad **Area agricola di rilevanza locale** di cui all'art. 58 delle norme tecniche di attuazione del PRG con **Fascia di rispetto stradale** per il 6.40% di cui all'art. 90 delle NTA del PRG.

Per la variante “spazi aperti 2024” al PRG che risulta in seconda adozione la particella rientra in Area agricola di rilevanza locale di cui all'art. 57 delle norme tecniche di attuazione del PRG con Fascia di rispetto stradale.

- ...che le particelle fondiarie 2848-2849 e **1424** in C.C. Valfioriana, nel PRG vigente sono ricomprese in **Area agricola di rilevanza locale** di cui all'art. 58 delle norme tecniche di attuazione del PRG.

- Per la variante “spazi aperti 2024” al PRG che risulta in seconda adozione le particelle rientrano in Area agricola di rilevanza locale di cui all'art. 58 delle norme tecniche di attuazione del PRG

▪

Gli articoli citati sono in allegato.

P.F. 4579 E 4580 – (QUOTA DI 28/192)

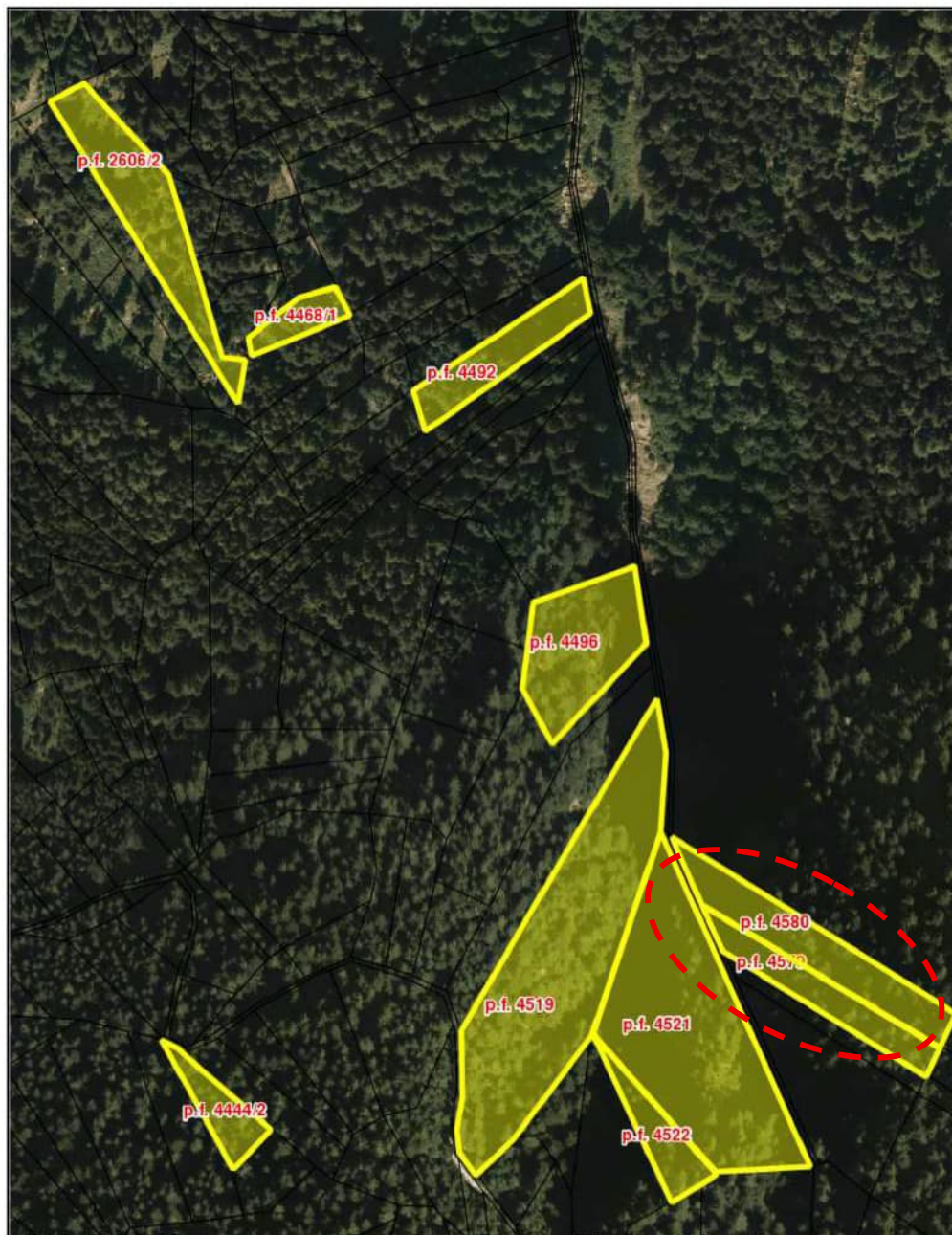
DESCRIZIONE

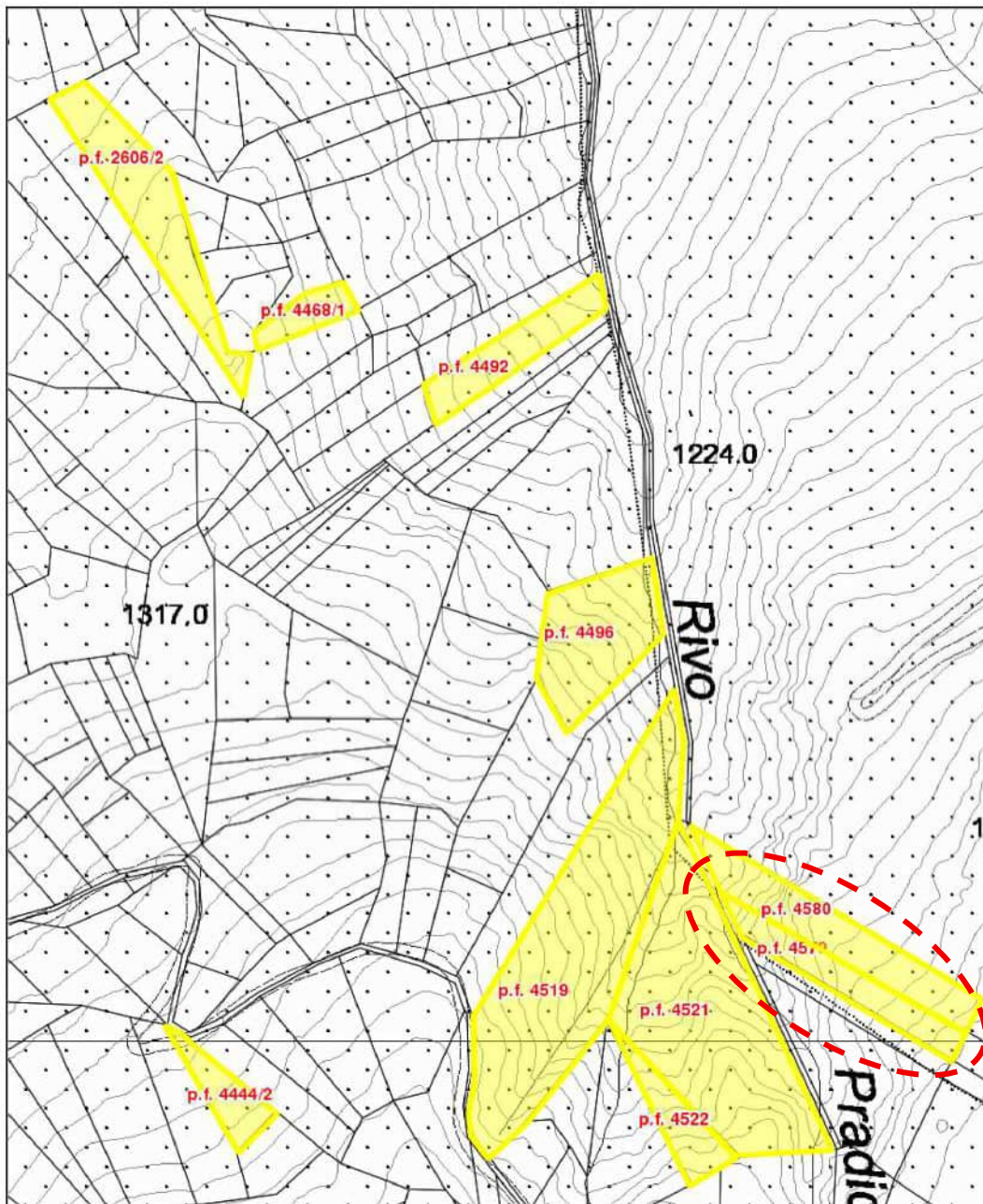
La p.f. 4579 (di mq 1000 bosco e 993 improduttivo) e la p.f. 4580 (mq 1450 bosco e 1406 improduttivo) sono particelle fondiarie ubicate in territorio non antropizzato. Queste particelle sono di forma irregolare. Non vi sono servitù iscritte al tavolare per l'accesso a questi fondi. La particella è gravata da usufrutto, per la quota riportata a favore [REDACTED] (nata 30/01/1942 deceduta vds all)

UBICAZIONE

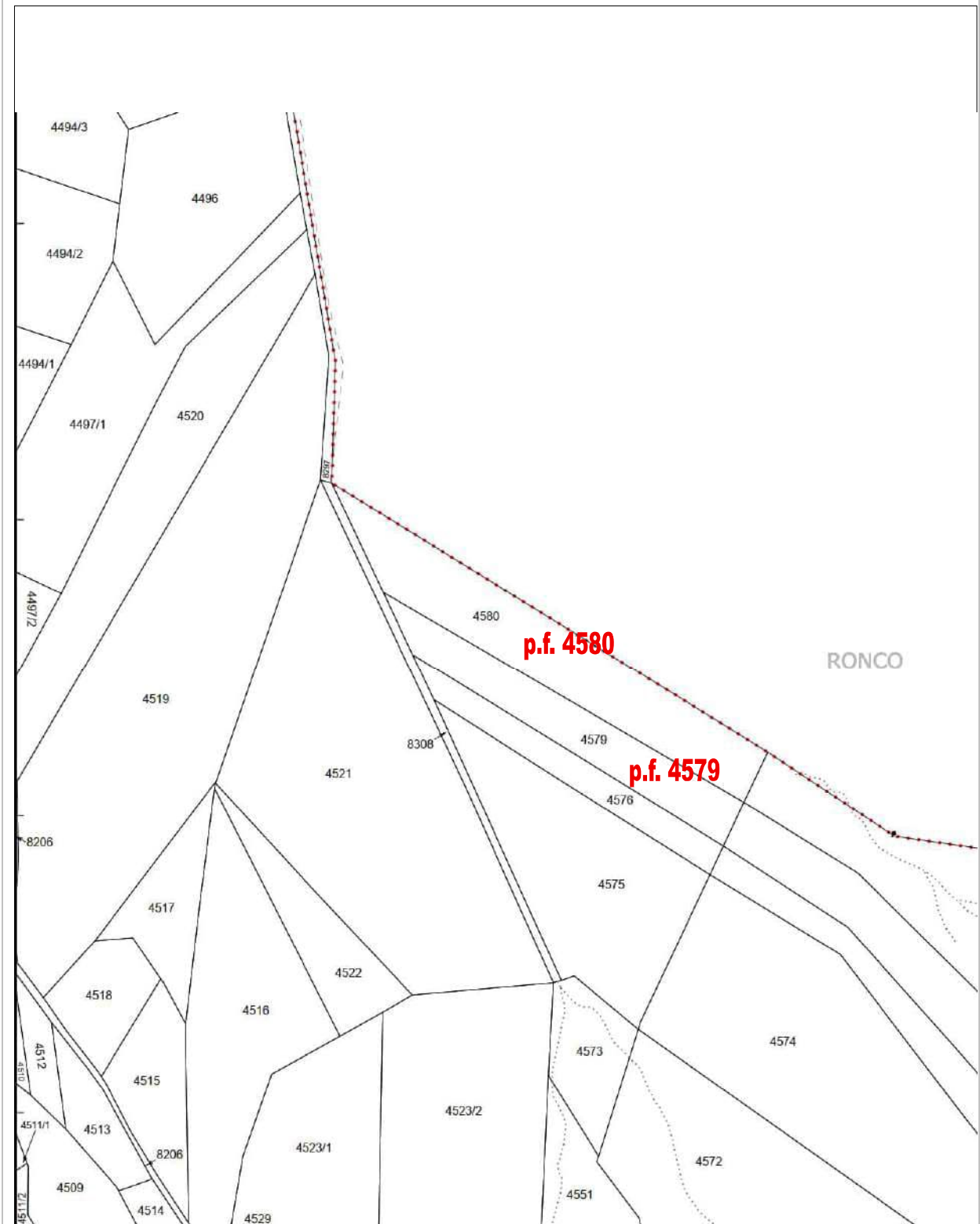


CARTOGRAFIA

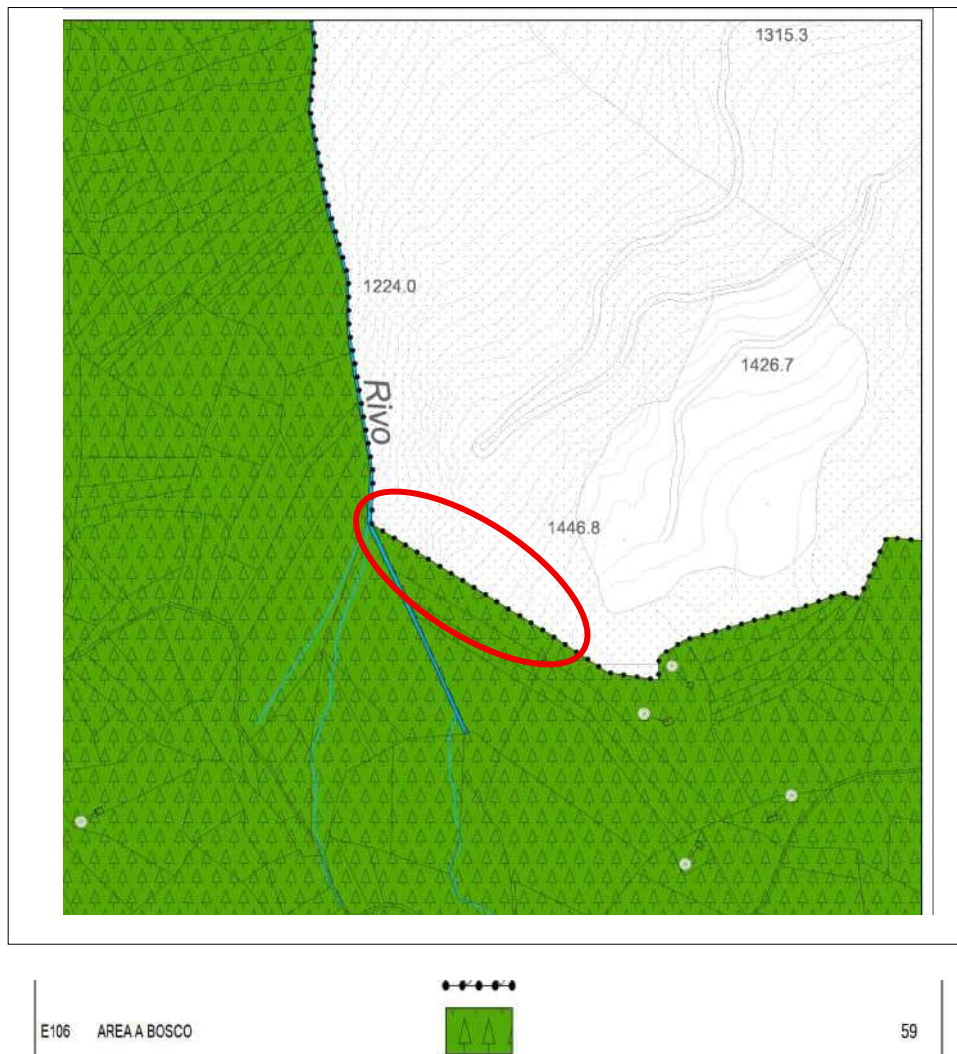




ESTRATTO MAPPA



P.R.G.



Come da Certificato di destinazione Urbanistica allegato:

“

-che le particelle fondiarie 2641-4427/2-4468/1-4492-2606/2-3177/2-4444/2-**4579-4580-4496** in C.C. Valfioriana, nel PRG vigente sono ricomprese in **Area a bosco** di cui all'art. 89 delle norme tecniche di attuazione del PRG. La particella rientra nelle aree soggette a Tutela Ambientale di cui all'art. 77 delle NTA del PRG.

Per la variante “spazi aperti 2024” al PRG che risulta in seconda adozione le particelle rientrano in Area a bosco di cui all'art. 59 delle norme tecniche di attuazione del PRG...”

Gli articoli citati sono in allegato.

P.F. 4496, 4521 E 4522 – (QUOTA DI 28/96)

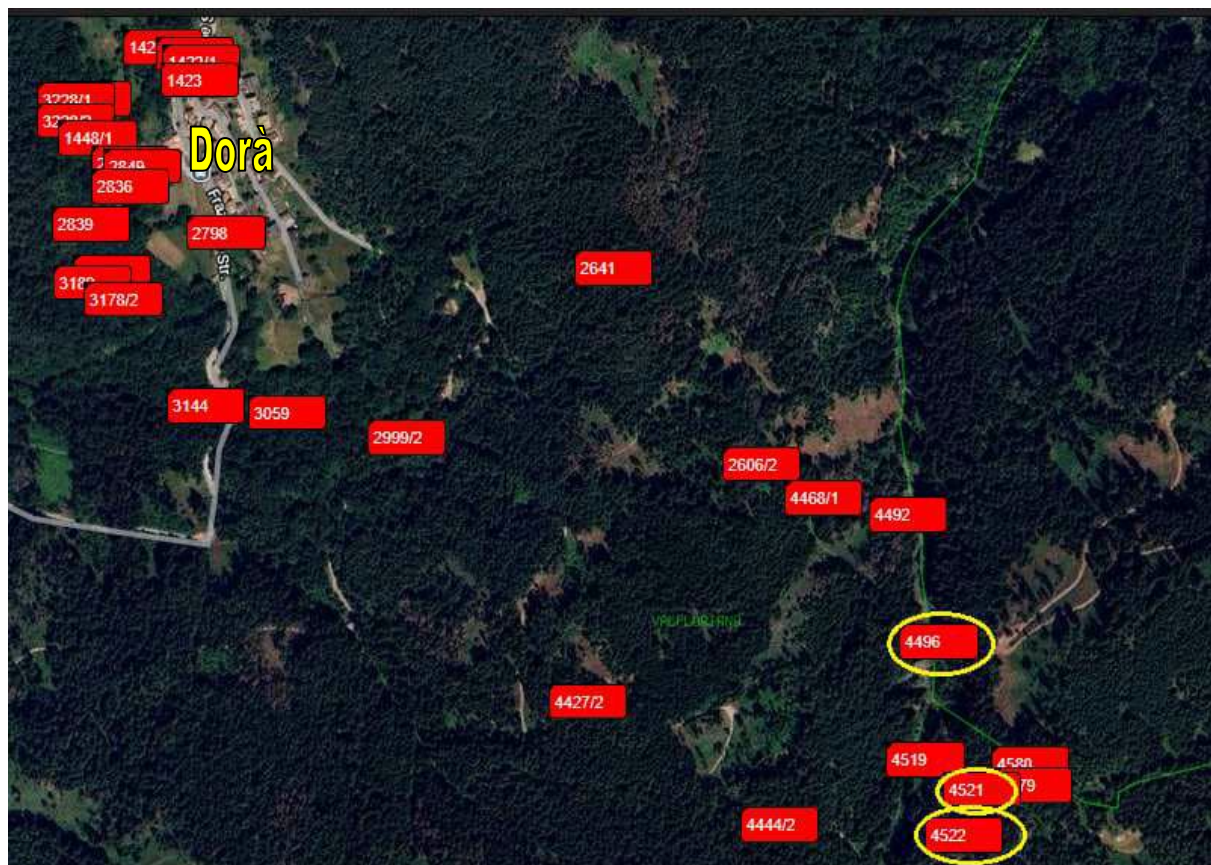
DESCRIZIONE

La p.f. 4579 (di mq 3521), la p.f. 4521 (di mq 4500 bosco e 4661 improduttivo) e la p.f. 4522 (mq 1237 improduttivo) sono particelle fondiari ubicate in territorio non antropizzato. Queste particelle sono di forma irregolare.

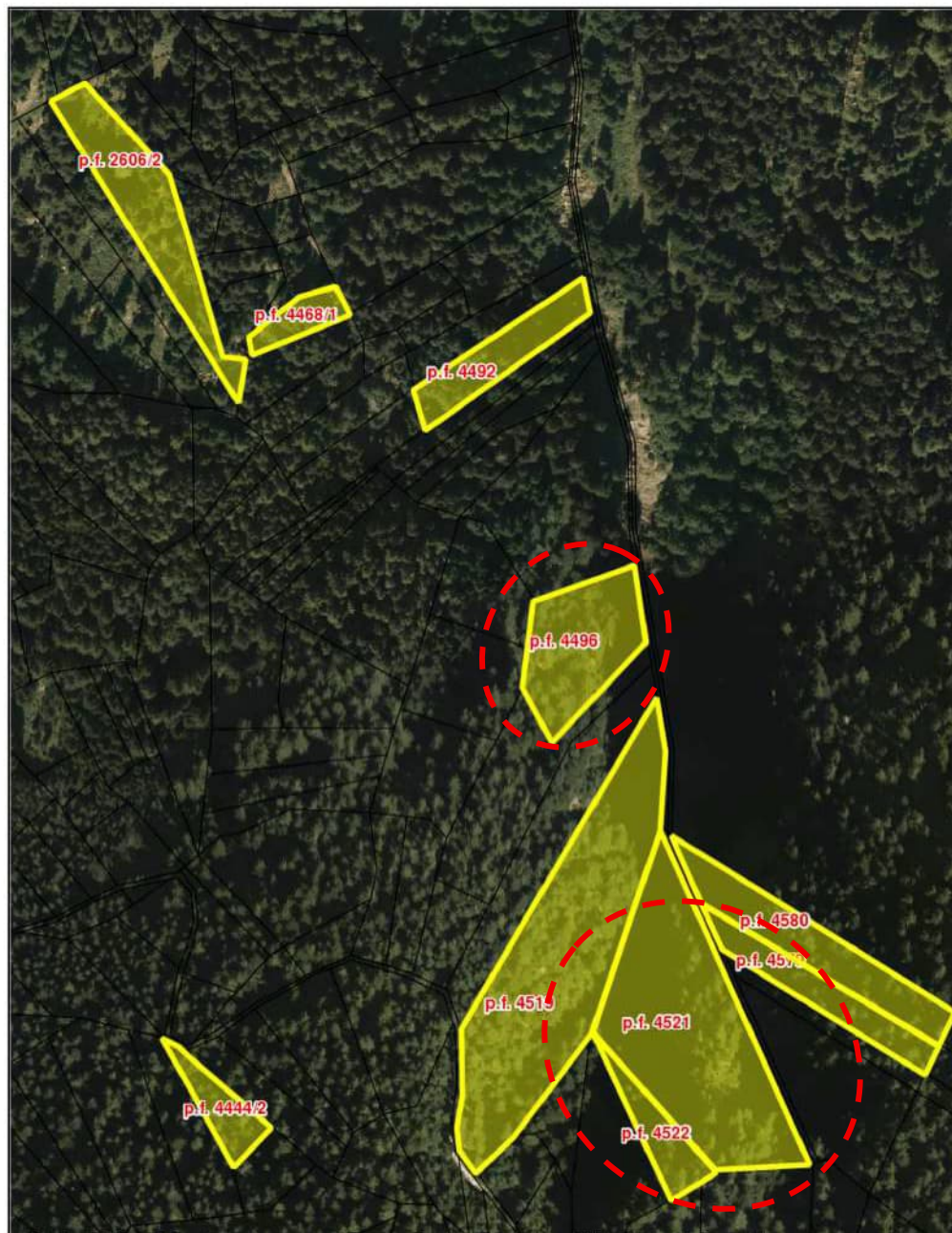
Non vi sono servitù iscritte al tavolare per l'accesso a questi fondi.

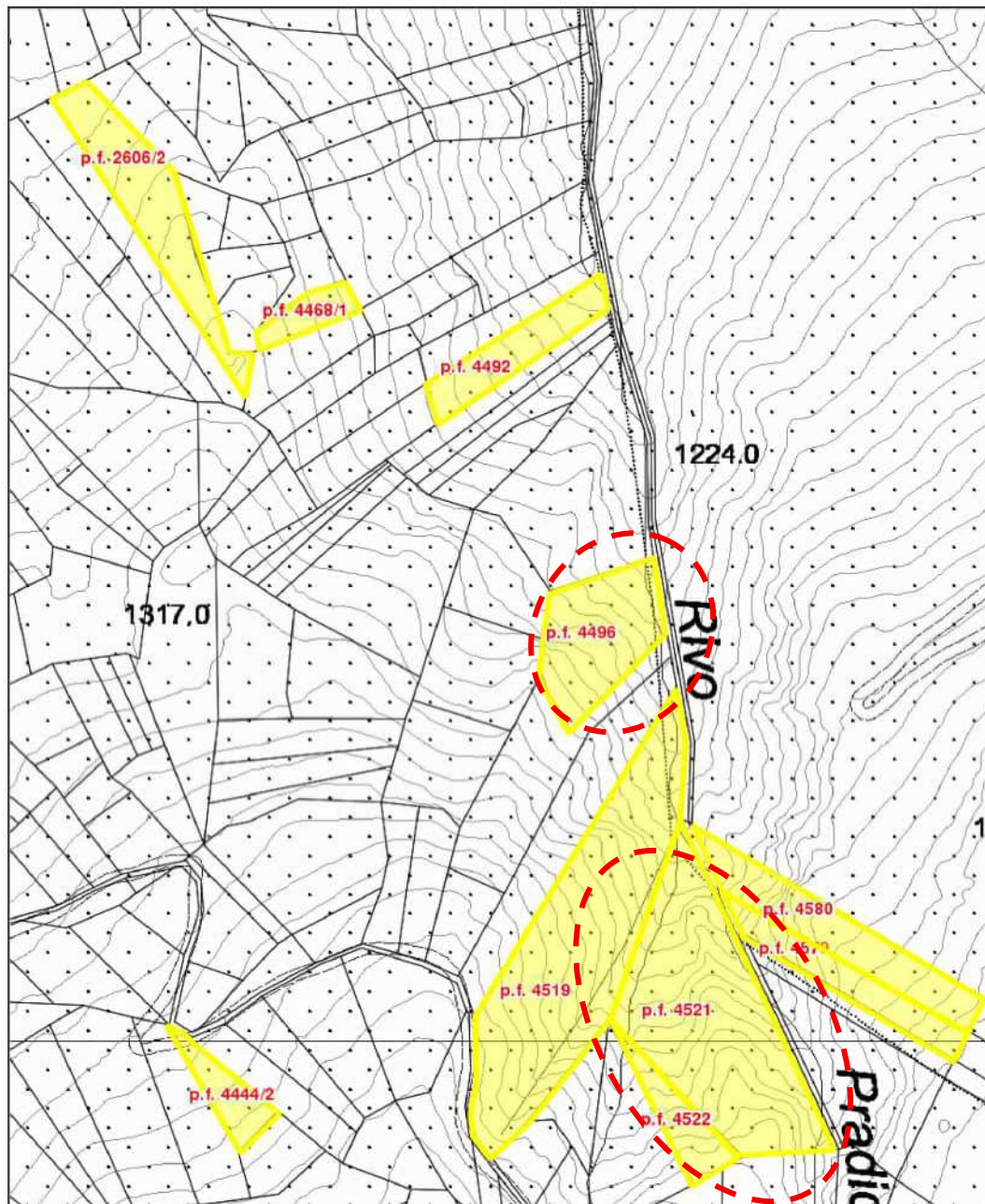
La particella è gravata da usufrutto, per la quota riportata a favore [REDACTED] (nata 30/01/1942 vds all)

UBICAZIONE

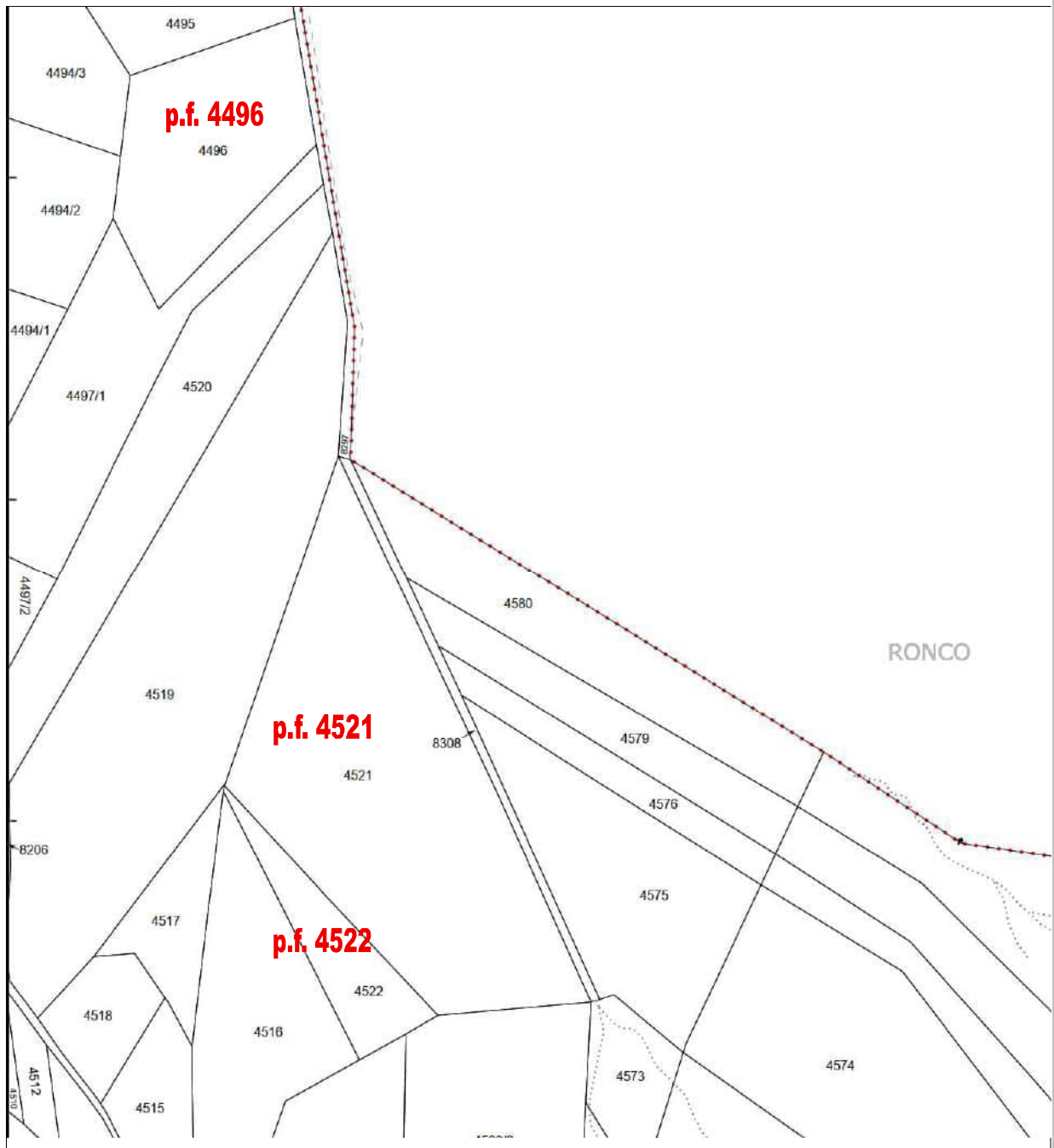


CARTOGRAFIA

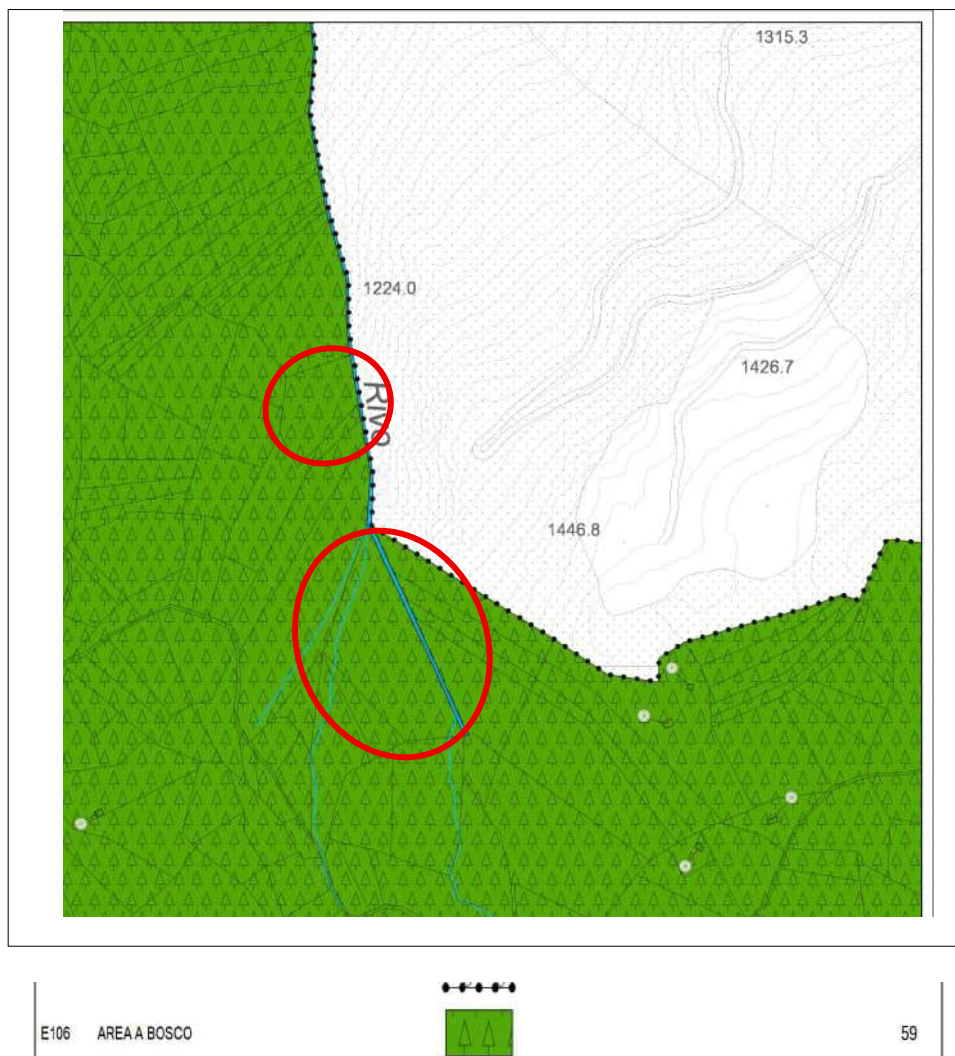




ESTRATTO MAPPA



P.R.G.



Come da Certificato di destinazione Urbanistica allegato:

“

-che le particelle fondiarie 2641-4427/2-4468/1-4492-2606/2-3177/2-4444/2-4579-4580-4496 in C.C. Valfloriana, nel PRG vigente sono ricomprese in **Area a bosco** di cui all'art. 89 delle norme tecniche di attuazione del PRG. La particella rientra nelle aree soggette a Tutela Ambientale di cui all'art. 77 delle NTA del PRG.

Per la variante “spazi aperti 2024” al PRG che risulta in seconda adozione le particelle rientrano in Area a bosco di cui all'art. 59 delle norme tecniche di attuazione del PRG

- ...che le particelle fondiarie 4519-4521-4522 in C.C. Valfloriana, nel PRG vigente è destinate ad **Area a bosco** di cui all'art. 89, con presenza di corsi d'acqua lineari di cui all'art.95 delle NTA.

La particella rientra nelle aree soggette a Tutela Ambientale di cui all'art. 77 della NTA.

Per la variante “spazi aperti 2024” al PRG che risulta in seconda adozione le particelle rientrano in “**Area a bosco**” di cui all'art. 59 con presenza di corsi d'acqua lineari.

...”

Gli articoli citati sono in allegato.

2. VALUTAZIONE

3.A IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Identificazione catastale

Al Catasto Fabbricati, la p.ed. 367/3 (quota 2240/181440) in C.C. Capriana è così classificata:

Comune	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Categ. Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
Capriana	367/3		1		F/6 -	-	22 mq	-

Al Catasto Fondiario la p.ed. 367/3 in C.C. Capriana e le pp.ff. in C.C. Valfioriana sono così classificate:

Comune	Tipo	Particella	F.M.	Partita Tavolare	Coltura	Cl.	Superficie mq.	Reddito	
								Dominicale	Agrario
Capriana	E	367/3	6	158	Edificio	-	22		
Valfioriana	F	4496		74	Bosco	3	3521	Euro 9,09	Euro 1,82
Valfioriana	F	4521		74	Bosco	3	4500	Euro 11,62	Euro 2,32
					Improduttivo	-	4661	-	-
Valfioriana	F	4522		74	Improduttivo	-	1237	-	-
Valfioriana	F	4519	7	211	Bosco	3	9844	Euro 25,42	Euro 5,08
Valfioriana	F	5484/1	13	306	Pascolo	5	3180	Euro 0,16	Euro 0,16
Valfioriana	F	5484/2	13	306	Pascolo	5	3500	Euro 0,18	Euro 0,18
Valfioriana	F	8016/2	13	306	Pascolo	5	40	Euro 0,01	Euro 0,01
Valfioriana	F	1429	4	389	Prato	5	439	Euro 0,34	Euro 0,23
Valfioriana	F	1448/2	4	1284	Prato	5	590	Euro 0,46	Euro 0,30
					Improduttivo	-	281	-	-
Valfioriana	F	2641	4	1284	Bosco	5	3772	Euro 4,87	Euro 0,97
Valfioriana	F	2798	4	1284	Prato	3	234	Euro 0,60	Euro 0,48
Valfioriana	F	3144	4	1284	Prato	4	600	Euro 1,24	Euro 0,93
					Improduttivo	-	100	-	-
Valfioriana	F	3228/1	4	1284	Prato	6	702	Euro 0,11	Euro 0,04

Valfloriana	F	4427/2	4	1284	Bosco	4	808	Euro 1,67	Euro 0,42
Valfloriana	F	4468/1	4	1284	Bosco	3	798	Euro 2,06	Euro 0,41
Valfloriana	F	4492	4	1284	Bosco	3	1913	Euro 4,94	Euro 0,99
Valfloriana	F	2836	4	1286	Bosco	4	824	Euro 1,70	Euro 0,43
Valfloriana	F	2848	4	1286	Arativo	6	158	Euro 0,12	Euro 0,10
Valfloriana	F	2849	4	1286	Prato	6	79	Euro 0,01	Euro 0,01
Valfloriana	F	2999/2	4	1286	Prato	7	165	Euro 0,01	Euro 0,01
Valfloriana	F	3059	4	1286	Arativo	7	525	Euro 0,03	Euro 0,03
Valfloriana	F	1490/1	4	1290	Improduttivo	-	430	-	-
Valfloriana	F	1490/2	4	1290	Bosco	5	9198	Euro 11,88	Euro 2,38
Valfloriana	F	1422/1		1292	Bosco	5	570	Euro 0,74	Euro 0,15
Valfloriana	F	1423	4	1292	Arativo	7	173	Euro 0,01	Euro 0,01
Valfloriana	F	1424	4	1292	Pascolo	3	252	Euro 0,12	Euro 0,05
Valfloriana	F	4579	4	1293	Bosco	4	1000	Euro 2,07	Euro 0,52
					Improduttivo	-	993	-	-
Valfloriana	F	4580	4	1293	Bosco	4	1450	Euro 3,00	Euro 0,75
Valfloriana					Improduttivo	-	1406	-	-
Valfloriana	F	2606/2	7	1432	Bosco	4	3474	Euro 7,18	Euro 1,79
		2839	7	1432	Improduttivo	-	780	-	-
Valfloriana	F	3177/2	7	1432	Bosco	6	339	Euro 0,18	Euro 0,07
Valfloriana	F	3178/2	7	1432	Arativo	7	422	Euro 0,02	Euro 0,02
Valfloriana	F	3189	7	1432	Arativo	7	234	Euro 0,01	Euro 0,01
Valfloriana	F	4444/2	7	1432	Bosco	3	1093	Euro 2,82	Euro 0,56
Valfloriana	F	1448/1	4	1433	Prato	5	845	Euro 0,65	Euro 0,44
Valfloriana	F	3228/2	4	1433	Prato	6	516	Euro 0,08	Euro 0,03

Nota: per le visure catastali complete e l'identificazione tavolare si rimanda al fascicolo "allegati"

3.B LIMITI e ASSUNZIONI

Rif: Codice delle Valutazioni Immobiliari (CVI) quinta edizione

Limiti

- Il contenuto di questo rapporto segue per analogia le indicazioni dall'articolo 173 bis att.c.p.c. per cui non comprende il rilievo di dettaglio di aree agricole né la riconfinazione di terreni e/o apposizione di termini laddove mancassero o non fossero facilmente individuabili o, più in generale, la identificazione sul posto di confini di qualsiasi tipo di particelle.
- Non comprende anche stratigrafie, rilievi di eventuali impianti agricoli e del loro stato di conservazione, ecc..
- Il mandato non prevede l'accertamento della presenza di rifiuti e/o terreni inquinati nel sottosuolo in genere né il rilevare materiali pericolosi e/o inquinanti o lo stato e la regolarità di condotte di energia, combustibili, adduzione e/o scarico di acque di qualsiasi tipo.
- Non è possibile determinare con precisione eventuali costi di regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali, interpretazioni di legge di organi e/o enti preposti all'esame delle pratiche di regolarizzazione e del calcolo di eventuali sanzioni.
- Per le particelle fondiarie situate in alta montagna, di difficile accesso nel periodo invernale, spesso boscate, con confini di difficile individuazione e dal valore basso come da "Elenco Prezzi Provinciale", si sono assunte informazioni e si sono fatte elaborazioni "on desk" con gli strumenti cartografici messi a disposizione della Provincia Autonoma di Trento e riportati in relazione.

Assunzioni

Si assume:

- che la superficie catastale del/dei lotti sia sufficientemente rappresentativa di quella reale;
- che non siano presenti rifiuti/materiali e/o terreni inquinati nel sottosuolo;
- Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.
- che il lettore sia consapevole che il rapporto di valutazione è attività presumibile ed estimativa del valore dell'immobile; alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore circa l'esito di tale valutazione, nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dai concorrenti, sulla base del medesimo rapporto di valutazione
- che la presente Perizia di Stima si fonda sull'analisi dei dati reperiti in atti e dai pubblici uffici; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione del perito
- che non vi sono particolari condizioni limitative e aggravanti che possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione.

Nota sulla formazione del lotto

Considerata la natura e il modesto valore unitario di gran parte dei terreni oggetto di stima, nonché il valore complessivo del compendio pari a circa € 24.000, si è ritenuto non conveniente procedere alla formazione di una pluralità di lotti distinti. Un frazionamento comporterebbe infatti un incremento significativo dei costi di commercializzazione per il venditore, nonché, per gli o l'acquirente, degli oneri notarili, fiscali e procedurali, i quali risulterebbero in molti casi sproporzionati rispetto al presumibile valore dei singoli cespiti, con conseguente rischio di antieconomicità della vendita per tutte le parti.

Nel caso di specie, su 37 particelle complessive, 14 risultano intestate al debitore per l'intero, 11 per la quota di 1/2, 7 per quote comprese tra il 15% e il 35% e 5 per quote inferiori al 4%. Tale frammentazione, sia sotto il profilo materiale sia sotto quello dei diritti reali, renderebbe scarsamente appetibile per il mercato la vendita per lotti separati di diversi beni, soprattutto per le quote indivise o quelli di limitata consistenza economica.

La scelta di accorpare tutti i beni in un unico lotto risponde pertanto a criteri di economicità, efficienza e maggiore probabilità di realizzo, consentendo di offrire sul mercato un compendio più organico e potenzialmente più attrattivo per operatori interessati ad un'acquisizione complessiva, evitando al contempo dispersioni di valore e possibili esiti infruttuosi della procedura. Va inoltre evidenziato che, in considerazione delle caratteristiche dei beni e del loro contenuto valore, il potenziale acquirente è verosimilmente orientato ad un'acquisizione "a corpo", accettando tutto il compendio nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (c.d. "vuoto per pieno"), comprensivo sia degli elementi di pregio sia delle eventuali criticità, il tutto a fronte di un prezzo contenuto e coerente con la natura dell'investimento. Vale a dire un acquisto forfettario dove si paga l'intera quantità a prescindere dall'effettivo utilizzo.

Tale impostazione appare dunque maggiormente coerente con lo scopo ultimo del procedimento, che è quello di favorire la vendita dell'intero compendio immobiliare alle migliori condizioni possibili possibili per le parti -acquirente e venditore- che è lo scopo ultimo del procedimento.

3.C MERCATO IMMOBILIARE, CRITERI ESTIMATIVI

Segmento di mercato e caratteristiche economiche:

localizzazione: comune di 470 abitanti (Valfloriana)
tipo di contratto: compravendita
tipologia immobiliare: terreni agricoli 65.668 mq totali catastali
caratteri della domanda e dell'offerta: privati, intermediatori, società.
• Forma di mercato: concorrenza monopolistica¹;

¹ 2Cap. 2.3.8 del Codice delle Valutazioni Immobiliari: la concorrenza monopolistica che prevede numerosi offerenti e richiedenti, un prodotto edilizio o un immobile differenziato con sostituti e libertà di entrata e di uscita; nella concorrenza monopolistica il prezzo si forma in modo discrezionalmente limitato.

Ricerche di mercato:

Tutti questi fondi sono in aree dove gli scambi sono rarefatti.

Di seguito si riporta l'estratto dell'indagine effettuata tra il 2011 e il 2024 riguardante 7 atti di compravendita di particelle fondiari, o quote di esse in C.C. Valfloriana

Elenco particelle e atti esaminati

GN	data atto	p.ed./p.f.	quota1/1	tipologia	MQ	CLASSE	ANNO	IMPORTO	note €/mq
1966/2011	11/07/2011	p.f. 2872/4	quota1/1	non indicata in atto	1602			200	0,12
1720/2012	13/06/2012	p.f. 5067	quota1/1		1054			800	0,76
		p.f.1650	quota 24/504		2949				
		1571	quota 1140/7560		306				
		1638/1	quota 1140/7560		1087				
		1658	quota 1140/7560		1647				
		1677	quota 1140/7560		403				
		1719/2	quota 1140/7560		1406				
		1719/3	quota 1140/7560		151				
		1723/5	quota 1140/7560		676				
		1724	quota 1140/7560		137				
		1725	quota 1140/7560		791				
		1755	quota 1140/7560		2345				
		2441	quota 1140/7560		334				
		2442	quota 1140/7560		295				
		2457/2	quota 1140/7560		297				
		2459/2	quota 1140/7560		1324				
		2495/1	quota 1140/7560		608				
		2531	quota 1140/7560		144				
		2532	quota 1140/7560		396				
		2540	quota 1140/7560		719				
		2541	quota 1140/7560		111				
		2542	quota 1140/7560		662				
		2543	quota 1140/7560		195				
		2544	quota 1140/7560		165				
		2545	quota 1140/7560		179				
		3148	quota 1140/7560		183			400	
		3149	quota 1140/7560		518				
		3152/3	quota 1140/7560		425				
		4713	quota 1140/7560		1284				
		5225/3	quota 1140/7561		2086				
		5226/1	quota 1140/7560		3687				
		1531	quota 1140/7560		72				
		1631	quota 1140/7560		164				
		1637	quota 1140/7560		1609				
		1723/2	quota 1140/7560		780				
		1723/3	quota 1140/7560		482				
		1723/4	quota 1140/7560		410				
		1730	quota 1140/7560		378				
		1731	quota 1140/7560		150				
		2431	quota 1140/7560		410				
		2432	quota 1140/7560		759				
		2473	quota 1140/7560		220				
		2491	quota 1140/7560		525				
		2494/2	quota 1140/7560		554				
		2512	quota 1140/7560		399				
		2525	quota 1140/7560		252				
		2526	quota 1140/7560		72				
		2528	quota 1140/7560		79				
		p.f. 1589/3	quota 1/1		1503				
		1652	quota 1/1		777			5145	
		1653/3	quota 1/2		493				
		5994/3	quota 1/1		1675				1,16
		1589/4	quota 1/1		413				
		1589/12	quota 1/1		10				
		1678	quota 1/1		205				
		1679	quota 1/1		227			2700	3,16
		1589/2	quota 1/1		1447				3,19
		1670/5	quota 1/1		122			5000	

365/2022	01/02/2022	p.f. 414/2	quota 1/1	improduttivo	285				
		479/3		improduttivo	356				
		479/4		improduttivo	90				
		490		bosco/improduttivo	188				
		768		bosco/improduttivo	655				
		777		bosco/improduttivo	1953				
		778		arativo	392				
		779		bosco	313				
		868		prato/improduttivo	122				
		874		prato	395				
		900/1		prato	425				
		911/3		arativo	435				
		912		arativo	317				
		913		bosco	356				
		914/1		bosc	399				
		1094		prato	237				
		1206/1		improduttivo	1196				
		1207/2		improduttivo	666				
		1214/2		improduttivo	400				
		1256		improduttivo	906				
		1257		improduttivo	50				
		1281		bosco	1833				
		1811/3		bosco	1231				
		1882/1		bosco	284				
		1904		bosco	250				
		1985		bosco	100				
		1986		bosco	1079				
		1989		bosco	4596				
		1990		improduttivo	137				
		p.f. 420		improduttivo	525				
		421		bosco/improduttivo	1137				
		479/2		improduttivo	293				
		480/2		bosco	200				
		482/2		arativo	241				
		707		prato	205				
		753		improduttivo	435				
		763/1		improduttivo	60				
		763/2		improduttivo	12				
		765/1		improduttivo	79				
		765/2		improduttivo	65				
		837		arativo	324				
		841/3		arativo	82				
		905		prato	281				
		911/1		arativo	310				
		1139		bosco	299				
		1143/2		improduttivo	673				
		1197		arativo	61				
		1206/2		improduttivo	1220				
		1207/1		improduttivo	503				
		1214/3		improduttivo	348				
		1255/2		bosco/improduttivo	890				
		1274/4		bosco	348				
		1299/1		bosco	1309				
		1811/2		bosco	948				
		2835		bosco	942				
		2837		prato	270				
		4402/1		bosco	4686				
		899		bosco	1698				
		739		bosco	1349				
		982/1		prato/improduttivo	83				
		1309/3		arativo	340				
		1329		prato	831				
		1359		bosco	428				
		3227		bosco	2923				
		3427/2		improduttivo	490				
		3637/3		bosco	426				
		3637/4		bosco	1443				
		3673		bosco	899				
		4108/1		prato	404				
		4369		bosco	3194				
		4493/10		bosco	2543				
		5264		pascolo	9740				
		1991		bosco	100				
		1992		bosco	1248				
		3012/2		arativo	122				
		3056/1		prato	223				
		3056/2		prato	133				
		3152/2		arativo	246				
		3174/3		bosco	108				
		3174/4		prato	289				
		4498/2		bosco	1149				
		p.f. 3112/2		bosco/improduttivo	161				
		3111/3		improduttivo	181				
		p.f. 2933	quota 7920/25920	bosco	555				
		3086		improduttivo	295				
		p.f. 5484/1	quota 420/14400	pascolo	3180				
		5484/2		pascolo	3500				
		8016/2		pascolo	40				
		p.f. 4628/1	quota 3575880/104509440	pascolo	10592				
		p.f. 1286	quota 1260/3780	bosco	1381				
		3636		bosco	83				
		3637/1		bosco	448				
		3637/2		bosco	2397				
		p.ed. 679	quota 252/1764	ridotto ad area	36				
		p.ed. 406	quota 7920/77760	rudere	20				
								1950	
									3,72
								50	

2194/2022		p.f. 2941	quota 1/1	arativo	788			946	1,20
		p.f. 1373	quota 1/1	bosco	2223				
		1705		prato	352				
		2668		pascolo	1284				
		2671		pascolo	414				
		3128		arativo	742			8177	
		1641		prato	266				
		1642		prato	223				
		1643		bosco	432				
		1644		pascolo	551				1,26
		1474/3	quota 1/2	prato	544			327	0,30
		2934	quota 1/1	prato	673			1227	
		2940/1		prato	350				1,20
		3078		prato	342			6840	20,00
1065/2023	04/05/2023	p.f. 3152/4	quota 165/180	arativo	275				1,05
		4290/1		bosco	3565				
		4808		pascolo	910				
		4811/1		pascolo	3413				
		4816		pascolo	424				
		4852		pascolo	1964				
		p.f. 5622/1	quota 280/2880	pascolo	5298				0,11
		5623/2		pascolo	5500			12100	
1328/2024	19/01/2024	p.f. 1545/4	quota 11/96	bosco	1502				
		1545/6		arativo	258				
		1545/7		pascolo	426				
		2595/1		bosco	2424				
		2673/2		prato	140			450	3,21
		2674/3		arativo	88			300	3,41
		2675/2		arativo	18			120	6,67
		2814/1		arativo	187				
		2874		arativo	151				
		2875/1		prato	108				
		2958/3		pascolo	784				
		3171/5		prato	51				
		3174/5		prato	251				
		4312/1		bosco	1842				
		4586/3		pascolo	1572				
		p.f. 5622/1	quota 55/2880	pascolo	5928				
		5623/2		pascolo	5500			3430	0,01

Degli atti riportati nelle pagine precedenti, tre sono stati assunti a comparabili per poter estrarre i valori unitari utilizzati per le aree nelle vicinanze dell'abitato di Dorà e per la p.ed. di Capriana.

GN	data atto	p.ed./p.f.	quota1/1	tipologia	MQ	IMPORTO	note €/mq		
1966/2011	11/07/2011	p.f. 2872/4	quota1/1	non indicata in atto	1602	200,00 €	0,12		
2194/2022		p.f. 2941	quota 1/1	arativo	788	946,00 €	1,20		
		p.f. 1373	quota 1/1	bosco	2223	8.177,00 €	1,26	dato non utilizzato in quanto particelle fondiarie distanti dai terreni oggetto di valutazione	
		1705		prato	352				
		2668		pascolo	1284				
		2671		pascolo	414				
		3128		arativo	742				
		1641		prato	266				
		1642		prato	223				
		1643		bosco	432				
		1644		pascolo	551				
		1474/3	quota 1/2	prato	544	327,00 €	0,30		
		2934	quota 1/1	prato	673	1.227,00 €	1,20		
		2940/1		prato	350				
		3078		prato	342	6.840,00 €	20,00	pertinenza di p.ed.	
365/2022	01/02/2022	p.ed. 679	quota 252/1764	ridotto ad area (capriana)	36	50	3,72	utilizzato per la p.ed di Capriana	
		p.ed. 406	quota 7920/77760	rudere (capriana)	20				
1328/2024	19/01/2024	p.f. 1545/4	quota 11/96	bosco	1502	450,00 €	3,21	dati non utilizzati in quanto quote di particelle fondiarie distanti dai terreni oggetto di valutazione	
		1545/6		arativo	258				
		1545/7		pascolo	426				
		2595/1		bosco	2424				
		2673/2		prato	140				
		2674/3		arativo	88	300,00 €	3,41	pertinenze di p.ed.	
		2675/2		arativo	18	120,00 €	6,67		
		2814/1		arativo	187			dati non utilizzati in quanto quote di particelle fondiarie distanti dai terreni oggetto di valutazione	
		2874		arativo	151				
		2875/1		prato	108				
		2958/3		pascolo	784				
		3171/5		prato	51				
		3174/5		prato	251				
		4312/1		bosco	1842				
		4586/3		pascolo	1572				
		p.f. 5622/1	quota 55/2880	pascolo	5928	3.430,00 €	0,01		
		5623/2		pascolo	5500				

Nota1:

- in **rosso** i valori utilizzati per i terreni a bosco nel circondario di Dorà pari ad 0.12€/mq;
- in **arancione** i valori utilizzati per i terreni agricoli nel circondario di Dorà, pari a 1,20€/mq;
- in **verde** i valori utilizzati per le aree agricole di interesse secondario nel circondario di Dorà, pari a 0.30€/mq.

Non sono stati utilizzati dati relativi a compravendite di pertinenze di edifici e dati relativi a quote di particelle fondiarie distanti da quelle oggetto di valutazione.

Per quanto riguarda la p.ed. 367/3 di Capriana, localizzata da PRG in area agricola, e di fatto un sedime si assume il valore di 3.72€/mq come da comparabile GN 365/2022

Nota2:

Questa ricerca di mercato, effettuata per la valutazione di numerosi beni immobili, è qui riportata per evidenziare la situazione degli scambi nell'area in circa un decennio scaturita dall'esame dei relativi atti di trasferimento nella zona di Dorà e per particelle poste al di sopra del territorio antropizzato.

Si rileva come i terreni compravenduti, nel corso degli anni, non abbiano modificato il proprio prezzo. Dall'analisi di 7 GN reperti, sono state escluse compravendite di terreni per quote minime o particelle fondiarie molto distanti da quelle oggetto della presente valutazione.

Per i terreni in stima si assume il valore indicato nella pagina precedente, tranne per quelle aree a bosco in territorio non antropizzato, per le quali si assume il valore Bosco di fustaia CL C, dell'“Elenco prezzi Provinciale” – settore agricolo annualità 2014 (ultimo aggiornamento per Trento), relativi a *bosco* e congruente con la ricerca riportata.

	<table border="1"> <tr> <td>BOSCO DI FUSTAIA CL A</td><td>2,50 €/mq</td></tr> <tr> <td>BOSCO DI FUSTAIA CL B</td><td>1,80 €/mq</td></tr> <tr> <td>BOSCO DI FUSTAIA CL C</td><td>1,20 €/mq</td></tr> </table>	BOSCO DI FUSTAIA CL A	2,50 €/mq	BOSCO DI FUSTAIA CL B	1,80 €/mq	BOSCO DI FUSTAIA CL C	1,20 €/mq
BOSCO DI FUSTAIA CL A	2,50 €/mq						
BOSCO DI FUSTAIA CL B	1,80 €/mq						
BOSCO DI FUSTAIA CL C	1,20 €/mq						
Caratteri domanda e offerta:	privati, intermediatori, società.						
Misurazione degli immobili	- Ricavate dai dati catastali <u>Nota:</u> <u>La stima finale rilasciata</u>, visto l'incarico che non prevede il rilievo metrico dell'immobile, visto anche la qualità dei dati ricavabili dalla documentazione disponibile per i costi ed i comparabili, (generalmente computi metrici di altri fabbricati ed atti amministrativi legittimamente assunti) <u>prescinde</u> dalle effettive misure dell'immobile e quindi <u>è da intendersi</u> come valutazione a corpo e non a misura. •						
Principi di valutazione	- 2.4.1 stima al tempo presente;						
Definizioni 1	<u>Valore di mercato:</u> Cap. 4 CVI 2.2; 2.3 La definizione di valore di mercato assume che il prezzo sia espresso in contanti alla data della stima, non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione e le spese di intermediazione, prevede che l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo sul mercato ossia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste con durata che dipende dal tipo di immobile e dalla dinamica di mercato, il compratore ed il venditore siano motivati nel proprio interesse e siano ben informati e agiscano con prudenza ed in modo indipendente.						

3.D ELABORAZIONI ESTIMATIVE

Valutazioni particelle fondiarie (per i valori unitari assunti vds paragrafo “3C”)

	P.F.	coltura	classe	mq	€/mq	Valore intero	quota	quota %	tot
1	p.ed. 367/3	Edificio	-	22	3,72	€ 81,84	2240/181440	1,23%	€ 1,01
2	4496	Bosco	3	3521	1,2	€ 4.225,20	28/96	29,17%	€ 1.232,35
3	4521	Bosco	3	4500	1,2	€ 5.400,00	28/96	29,17%	€ 1.575,00
		Improduttivo	-	4661	1,2	€ 5.593,20		29,17%	€ 1.631,35
4	4522	Improduttivo	-	1237	1,2	€ 1.484,40	28/96	29,17%	€ 432,95
5	4519	Bosco	3	9844	1,2	€ 11.812,80	1358280/37255680	3,65%	€ 430,68
6	5484/1	Pascolo	5	3180	1,2	€ 3.816,00	420/14400	2,92%	€ 111,30
7	5484/2	Pascolo	5	3500	1,2	€ 4.200,00	420/14400	2,92%	€ 122,50
8	8016/2	Pascolo	5	40	1,2	€ 48,00	420/14400	2,92%	€ 1,40
9	1429	Prato	5	439	0,3	€ 131,70	intero	100,00%	€ 131,70
10	1448/2	Prato	5	590	1,2	€ 708,00	intero	100,00%	€ 708,00
		Improduttivo	-	281	1,2	€ 337,20	intero	100,00%	€ 337,20
11	2641	Bosco	5	3772	1,2	€ 4.526,40	intero	100,00%	€ 4.526,40
12	2798	Prato	3	234	1,2	€ 280,80	intero	100,00%	€ 280,80
13	3144	Prato	4	600	0,12	€ 72,00	intero	100,00%	€ 72,00
		Improduttivo	-	100	0,12	€ 12,00	intero	100,00%	€ 12,00
14	3228/1	Prato	6	702	0,12	€ 84,24	intero	100,00%	€ 84,24
15	4427/2	Bosco	4	808	1,2	€ 969,60	intero	100,00%	€ 969,60
16	4468/1	Bosco	3	798	1,2	€ 957,60	intero	100,00%	€ 957,60
17	4492	Bosco	3	1913	1,2	€ 2.295,60	intero	100,00%	€ 2.295,60
18	2836	Bosco	4	824	0,12	€ 98,88	intero	100,00%	€ 98,88
19	2848	Arativo	6	158	0,12	€ 18,96	intero	100,00%	€ 18,96
20	2849	Prato	6	79	0,12	€ 9,48	intero	100,00%	€ 9,48
21	2999/2	Prato	7	165	0,12	€ 19,80	intero	100,00%	€ 19,80
22	3059	Arativo	7	525	0,3	€ 157,50	intero	100,00%	€ 157,50
23	1490/1	Improduttivo	-	430	0,12	€ 51,60	1/2	50,00%	€ 25,80
24	1490/2	Bosco	5	9198	0,12	€ 1.103,76	1/2	50,00%	€ 551,88
25	1422/1	Bosco	5	570	0,3	€ 171,00	1/2	50,00%	€ 85,50
26	1423	Arativo	7	173	0,3	€ 51,90	1/2	50,00%	€ 25,95
27	1424	Pascolo	3	252	0,3	€ 75,60	1/2	50,00%	€ 37,80
28	4579	Bosco	4	1000	1,2	€ 1.200,00	28/192	14,58%	€ 175,00
		Improduttivo	-	993	1,2	€ 1.191,60	28/192	14,58%	€ 173,78
29	4580	Bosco	4	1450	1,2	€ 1.740,00	28/192	14,58%	€ 253,75
		Improduttivo	-	1406	1,2	€ 1.687,20	28/192	14,58%	€ 246,05
30	2606/2	Bosco	4	3474	1,2	€ 4.168,80	intero	100,00%	€ 4.168,80
31	2839	Improduttivo	-	780	0,12	€ 93,60	intero	100,00%	€ 93,60
32	3177/2	Bosco	6	339	0,12	€ 40,68	intero	100,00%	€ 40,68
33	3178/2	Arativo	7	422	0,12	€ 50,64	intero	100,00%	€ 50,64
34	3189	Arativo	7	234	0,12	€ 28,08	intero	100,00%	€ 28,08
35	4444/2	Bosco	3	1093	1,2	€ 1.311,60	intero	100,00%	€ 1.311,60
36	1448/1	Prato	5	845	0,12	€ 101,40	924/2880	32,08%	€ 32,53
37	3228/2	Prato	6	516	0,12	€ 61,92	924/2880	32,08%	€ 19,87
	TOTALI			65.668,00		€ 60.470,58			€ 23.539,60

Con il tratteggio rosso sono indicate le particelle in territorio non antropizzato per le quali è stato assunto il valore del Prezziario Provinciale, come già esplicitato nelle pagine precedenti.

3.E SINTESI CONCLUSIVA E PREZZO PROPOSTO

I beni in valutazione in questo lotto sono costituiti da :

nel Comune Catastale di Valfloriana (TN)

- **intero delle particelle fondiarie: 1429, 2836, 2848, 2849, 2999/2, 3059, 1448/2, 2641, 2798, 3144, 3228/1, 4427/2, 4468/1, 4492, 2606/2, 2839, 3177/2, 3178/2, 3189, 4444/2;**
- **quota di $\frac{1}{2}$ delle particelle fondiarie: 1490/1, 1490/2, 1422/1, 1423, 1424;**
- **quota di 28/96 delle particelle fondiarie: 4496, 4521, 4522;**
- **quota di 924/2880 delle particelle fondiarie: 1448/1 e 3228/2;**
- **quota di 28/192 delle particelle fondiarie: 4579, 4580;**
- **quota di 420/14400 delle particelle fondiarie: 5484/1, 5484/2, 8016/2;**
- **quota 1358280/37255680 della particella fondiaria 4519.**

nel Comune Catastale di Capriana (TN)

- **quota di 2240/181440 della particella edificiale 367/3:**

Nello stato attuale, il valore complessivo delle particelle fondiarie e quote di esse nel C.C. di Valfloriana e quota della p.ed. 367/3 in C.C. Capriana è pari ad euro

€ 23.539

euro ventitre milacinquecentotrentanove

Considerando in tal modo espletato l'incarico affidato, il sottoscritto dichiara che i valori stimati sono da ritenersi congrui alla data della presente perizia.

Tesero, 28 aprile 2026

Il tecnico incaricato
Moreno geom. Cappellini*



Firmato digitalmente da:
Cappellini Moreno
Firmato il 30/04/2026 08:54
Seriale Certificato: 5252473
Valido dal 17/12/2025 al 17/12/2028
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

*



- RICEC : valutatore immobiliare certificato – settore residenziale e commerciale – esperto per la garanzia esposizione creditizia
- Tutor in Valutazioni Immobiliari (riconfermato) GEOVAL/CNG
- .
- Socio Valutatore E-Valuations
- .

B. INDICE

A. PREMESSA.....	3
1. GLI IMMOBILI.....	4
2. VALUTAZIONE.....	74
3.A IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	74
3.B LIMITI e ASSUNZIONI	76
3.C MERCATO IMMOBILIARE, CRITERI ESTIMATIVI	77
3.D ELABORAZIONI ESTIMATIVE.....	83
3.E SINTESI CONCLUSIVA E PREZZO PROPOSTO.....	84
B. INDICE.....	85

La perizia si compone di n. 85 pagine e di n. 6 allegati in fascicolo a parte.

Allegati:

1. estratto tavolare;
2. visura catastale;
3. estratto mappa;
4. certificato di destinazione urbanistica;
5. comunicazione dell'UTC di Capriana per la p.ed. 367/3;
6. estratto riassunto atto di morte.