

TRIBUNALE DI TRENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA
R.G.E. n. 92/2013
GIUDICE DELEGATO DOTT. BENEDETTO SIEFF

promossa da
Xxxxxx xx xxxxxxxxxxxx xx xxxxxxxx S.p.A.
contro
Xxxxxxxxx S.r.l.

AGGIONAMENTO 2025
RAPPORTO DI VALUTAZIONE BENI PIGNORATI



p.ed. 235 e p.f. 1287 C.C. Vigo - Località Ceramica - Comune di Ton



p.f. 353/1 C.C. Vigo - Località Ceramica - Comune di Ton

INTRODUZIONE

A. ANAGRAFICHE E INCARICO

ESPERTO NOMINATO	Ing. Augusto Sbeti - Iscritto all'Albo Ordine Ingegneri di Trento al n. 1684 con studio in Via Brenta n. 19 - 38056 Levico Terme tel. 0461/707558 - e-mail: sbetti.augusto@gmail.com C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX - P.IVA xxxxxxxxxxxx	
COMMITTENTE	Tribunale Civile e Penale di Trento - Esecuzioni Immobiliari G.E. dott. Benedetto Sieff	
INCARICO EX. ART. 173 BIS	Nomina ad esperto dell'esecuzione con ordinanza di data 07/11/2014, quesiti posti in udienza di data 02/12/2014, termine per il deposito della relazione (a seguito proroga di data 03/03/2015), fino al 28 aprile 2015. Per quanto di competenza, il "Rapporto preliminare di valutazione beni pignorati" è stato depositato in data 28 aprile 2015. Nuovo incarico ad esperto di depositare una relazione di stima aggiornata con verbale di causa di data 23/01/2025, termine per il deposito della stima (a seguito proroga di data 10/10/2025), fino al 29 ottobre 2025.	
FINALITÀ	Il Presente documento è una relazione di risposta al quesito posto dal Giudice dell'esecuzione riguardante: "Incarico ad esperto di depositare una relazione di stima aggiornata"	
ALTRE DATE	Sopralluogo visione generale	27 gennaio 2025
	Sopralluogo Comune Ton	21 febbraio 2025
	Sopralluogo visione generale	12 marzo 2025
	Sopralluogo Comune Ton	09 maggio 2025
	Sopralluogo visione generale	19 giugno 2025
	Sopralluogo con Custode	08 settembre 2025
	Valutazione (epoca di stima)	ottobre 2025
	Rapporto di valutazione	28 ottobre 2025

B. ATTI DI PIGNORAMENTO

- C.C. VIGO – P.T. 596** L'atto di pignoramento immobiliare notificato il 20/03/2013, sub G.N. 668/4 di data 05/04/2013, colpisce la proprietà della Società eseguita Xxxxxxxx S.r.l. con sede in TON (TN) dei seguenti beni:
- **p.ed. 235, p.f. 1287 – quota 1/1**
- C.C. VIGO – P.T. 346** L'atto di pignoramento immobiliare notificato il 20/03/2013, sub G.N. 668/6 di data 05/04/2013, colpisce la proprietà della Società eseguita Xxxxxxxx S.r.l. con sede in TON (TN) dei seguenti beni:
- **p.f. 353/1 – quota 1/1**

C. IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA

BENI PIGNORATI
OGGETTO DI PERIZIA

C.C. VIGO – P.T. 596

- **p.ed. 235**, di 1.261 mq catastali, che identifica parte di un edificio che aveva una destinazione alberghiera (ex "Hotel Sporting" il cui sedime si sviluppa anche sulla limitrofa p.f. 1287), sito in località Ceramica di Ton, a lato della ex S.S. n. 43 della Valle di Non, in disuso ormai da circa 30 anni, che era stato oggetto di ristrutturazione con lavori interrotti al grezzo, privo di impianti e allacciamenti, attualmente fatiscente, inagibile e pericolante, di fatto classificabile come "edificio dismesso e degradato", in condizioni tali da prevedere la demolizione. Il sedime della costruzione occupa parte della p.ed. 235 e della confinante p.f. 1287, si sviluppa su due livelli sotto il piano stradale e tre livelli (di cui uno nel sottotetto), per una superficie lorda dei vari piani complessivamente di circa 2.734 mq e un volume vuoto per pieni di circa 10.805 mc.

- **p.f. 1287**, di 3.570 mq catastali, è l'area di pertinenza dell'ex "Hotel Sporting", anch'essa in disuso ormai da alcuni decenni, sulla quale insiste anche parte del citato ex complesso ricettivo. Il terreno è ubicato su due distinti livelli, uno a monte verso est e uno a valle verso ovest, con interposta una porzione della costruzione e un muro di sostegno alto oltre 6 m. Nella parte superiore, alla quota della ex S.S. n. 43 della Valle di Non vi è un piazzale in adiacenza alla costruzione (parte di un'area più vasta di altri proprietari, che ricomprende anche un relitto stradale identificato dalla p.f. 1241/2 del Demanio Pubblico dello Stato Ramo Strade), mentre in quella a quota inferiore, destinata a prato, vi era un campo da tennis (che sembrerebbe sconfinare parzialmente su immobile di altra proprietà), anch'esso in rovina e non più utilizzato da decenni.

C.C. VIGO - P.T. 346

- **p.f. 353/1**, di 5.633 mq catastali, che identifica un'area agricola, attualmente in parte boscata, usata come deposito di materiale, che è stato classificato come rifiuto, collocata in località Ceramica di Ton, a lato della ex S.S. n. 43 della Valle di Non, a settentrione dell'ex complesso produttivo "Fornace", ora non più in funzione, un tempo conosciuto per la fabbricazione di tegole e affini.

D. INDIVIDUAZIONE LOTTI

LOTTI

In considerazione della diversa ubicazione e natura dei beni, la relazione si sviluppa con la descrizione e la definizione dei valori degli immobili in due distinti lotti, per opportunità di vendita separata.

Il Lotto n. 1 considera i beni con destinazione prevalentemente alberghiera (p.ed. 235 e p.f. 1287 in C.C. Vigo), mentre il Lotto n. 2 si riferisce al terreno con destinazione agricola (p.f. 353/1 in C.C. Vigo).

LOTTO n. 1
Edificio (ex Hotel Sporting)
p.ed. 235 in P.T. 596 nel C.C. Vigo
Area pertinenziale (contigua ex Hotel Sporting)
p.f. 1287 in P.T. 596 nel C.C. Vigo
in Località Ceramica di Ton



p.ed. 235 e p.f. 1287 C.C. Vigo - Località Ceramica - Comune di Ton (06/2010)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

**CLASSIFICAZIONE
CATASTALE**

In Catasto gli immobili risultano censiti come riportato nelle visure
seguenti

 **Provincia Autonoma di Trento**

Servizio catasto - Provincia di TRENTO
Visura per Particella
Situazione degli atti informatizzati al 23/04/2015

Dati della richiesta	CATASTO FONDIARIO Comune amministrativo di TON Comune catastale di VIGO Particella Edificiale Numero Particella: 235	codice: L200 codice: 427	Ufficio Catasto competente MEZZOLOMBARDO
----------------------	--	-----------------------------	---

Particelle

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie mc	Reddito		Dati Derivanti
								Dominicale	Agrario	
1	E	235	1	596	Edificio	-	1261	-	-	G.N. 742 del 15.04.2010; Prospetto Nr. 197/2009 17.08.2010

Intestati

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ED ONERI REALI	DATI DERIVANTI
1	██████ S.R.L. SEDE DI TON	██████	PROPRIETARIO PER 1/1	G.N. 338 del 20.02.2007

Visura catastale P.Ed. 235 C.C. Vigo



Provincia Autonoma di Trento

Servizio catasto - Provincia di TRENTO
Visura per Particella
Situazione degli atti informatizzati al 23/04/2015

Dati della richiesta	CATASTO FONDARIO Comune amministrativo di TON Comune catastale di VIGO Particella Fondiaria Numero Particella: 1287	codice: L200 codice: 427	Ufficio Catasto competente MEZZOLOMBARDO
----------------------	---	-----------------------------	---

Particelle

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie mc	Reddito		Dati Derivanti
								Dominicale	Agrario	
1	F	1287	7	596	Bosco	1	3570	Euro 12,91	Euro 1,11	

Intestati

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ED ONERI REALI	DATI DERIVANTI
1	████████ S.R.L. SEDE DI TON	████████	PROPRIETARIO PER 1/1	G.N. 338 del 20.02.2007

Visura catastale P.F. 1287 C.C. Vigo



Provincia Autonoma di Trento
Servizio Catasto
Ufficio del Catasto di TRENTO

Certificato per soggetto
limitato ad un comune catastale e ad una particella edificiale
Situazione degli atti informatizzati al 23-04-2015

Dati della richiesta	CERAMICA Comune catastale di VIGO - Codice: 427 Particella edificiale: 235	Ufficio Catasto competente MEZZOLOMBARDO
Soggetto individuato	████████ S.R.L. con sede in TON C.F.: ██████████	

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

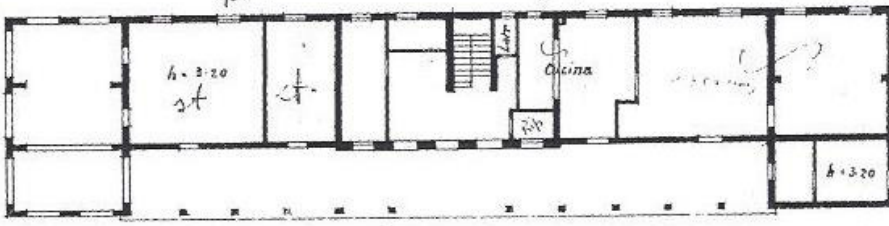
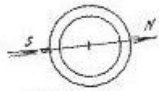
DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	427	235	1	7		-	-	A/4	3	4 vani	91 mq	Euro 165,27	LOCALITA' CERAMICA n. 135;
2	427	235	2	7		-	-	C/1	2	68 mq	77 mq	Euro 948,22	LOCALITA' CERAMICA n. 135/A;
3	427	235	3	7		-	-	E/1	-	-	-	Euro 21,48	LOCALITA' CERAMICA n. 135;
4	427	235	4	7		-	-	A/4	3	5,5 vani	143 mq	Euro 227,24	LOCALITA' CERAMICA n. 135;
5	427	235	5	7		-	-	A/4	3	5 vani	125 mq	Euro 206,58	LOCALITA' CERAMICA n. 135;

Totale: vani 14,5 mq 68 Rendita: Euro 1.568,79

Intestati delle Unità Immobiliari di cui al n. 1

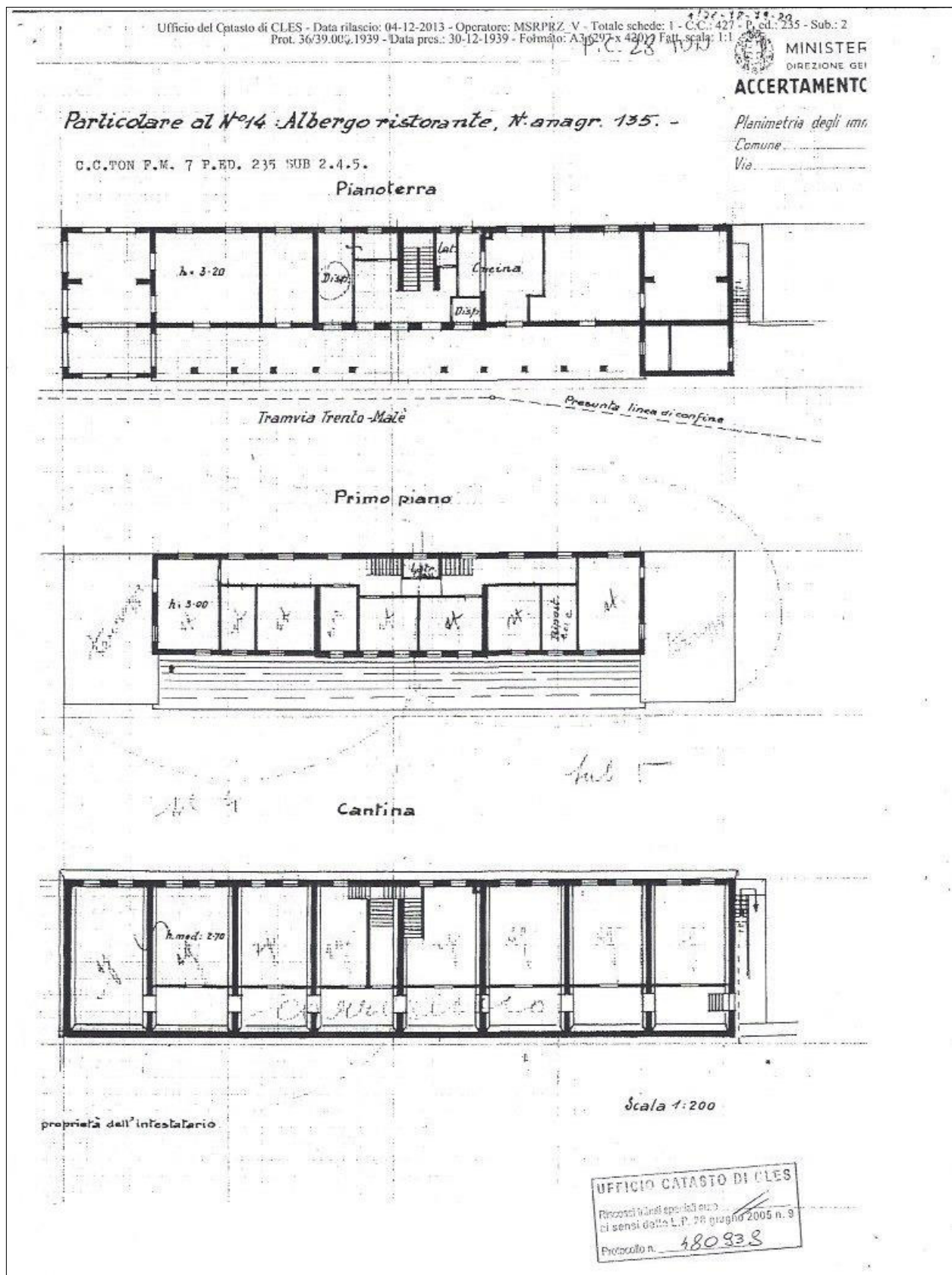
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	████████ S.R.L. con sede in TON	████████	PROPRIETARIO
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA n. 750.001.1997 in atti dal 07-07-1997; DOCUMENTO GENERICO del 18-10-1994	

Rendita catastale P.Ed. 235 C.C. Vigo

MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI		ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA (R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1930-XVI N°652)	ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA (R.D.L. 13 aprile 1930-XVII, n. 652)
Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 910 5908			COMUNE
Comune <u>Ton</u> Ditta <u>Dalle Case Pietro fu Domenico</u>			di <u>000</u>
Via <u>Ceramica N. 135</u> in Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario			Talloncino di riscontro DELLA SCHEDA NUMERO 9105908
C.C.TON F.M. 7 P.Ed. 235 SUB 1			AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere installato a cura del dichiarante sulla plani- metria (riprodotto in tutti gli im- mobili denunciati con la pre- sente scheda) da presentarsi al seno dell'ufficio 7 del R. D. L. 13 aprile 1930-XVII, n. 652.
<i>€ 419 / sup. Terreno Solo Edificato</i> <i>Pianoterra</i>  <i>Tramvia Trento-Male</i> <i>Presunta linea di confine</i> <i>Terreno di proprietà dell'intestatario</i> ORIENTAMENTO  SCALA di f.: Compilata da: <u>Ing. Mario Tamanini</u> (Titolo, nome e cognome del Tecnico) Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di <u>Trento</u> Data <u>28/6. 1940. XVII</u> Firma <u>Mario Tamanini</u> UFFICIO CATASTO DI CLES Ricevuto foglio speciale euro <u>1500</u> ai sensi della L.P. 26 giugno 2005 n. 9 Protocollo n. <u>480938</u>			

Ufficio del Catasto di CLES - Data rilascio: 04-12-2013 - Operatore: MSRPZ V. Totale schede: 1 - C.C.: 427 - P. ed.: 235 - Sub.: 1
Prod. 37/39,000.1939 - Data pres.: 30-12-1939 - Formato: A3 (297 x 420) - Fatt. scala: 1:1

Planimetria catastale P.Ed. 235 C.C. Vigo



Planimetria catastale P.Ed. 235 C.C. Vigo

DESCRIZIONE TAVOLARE Gli immobili p.ed. 235 e p.f. 1287 sono allibrati in P.T. 596 C.C. Vigo, con proprietà iscritta a nome della società eseguita per l'intero (quota 1/1).
I contenuti dei fogli A1, A2, B, C del libro maestro si possono riscontrare dettagliatamente negli estratti tavolari allegati ai quali si rinvia per una corretta certificazione di: proprietà, servitù attive e passive ed aggravii.



Ufficio del Libro fondiario di Mezzolombardo
COPIA COMPLETA DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

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

PARTITA TAVOLARE

COMUNE CATASTALE 427 Vigo

596 II

Apertura il 01/10/2004

DISTRETTO Mezzolombardo

Piombi *** Nessun piombo ***

Ultimo piombo evaso G.N. 937/2024

Particella	Corpo tavolare	A1				
		Dati derivanti dal Catasto Fondiario al 19/02/2025				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.ed. 235		Edificio	0	1261	-	-
p.f. 1287		Bosco	1	3570	12,91	1,11

Le superfici delle particelle derivano direttamente dalla loro rappresentazione nella cartografia catastale e come tali sono autonomamente modificabili dall'Ufficio del Catasto in presenza di errori grafici o di calcolo ai sensi dell'art. 5, commi 4 e 5 della L.R. 13 novembre 1985, n. 6 e dell'art. 7 del D.P.G.R. 5 novembre 1987, n. 50/L.

A2	
*** Nessuna iscrizione ***	
B	

██████████ s.r.l. sede di Ton, ██████████ - quota 1/1

02/02/1995 - G.N. 198/6 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Atto d.d. 18/10/1994

riguarda p.ed. 235, p.f. 1287

25/03/1983 - G.N. 422/1 ANNOTAZIONE

atto di citazione notificato il 28.03.1983, per annullamento dell'atto di compravendita dd. 13.01.1972

13/11/1992 - G.N. 1589/13 ANNOTAZIONE

revoca della procura autenticata dal Notaio Pierluigi Mott in data 15.06.1992 rep.n. 57691

C	
---	--

10/03/1931 - G.N. 140/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

demolire la pensilina sporgente dal fondo servente e prospettante il Corpo Ferroviario, ad ogni richiesta

a carico p.ed. 235

a favore Ferrovie dello Stato Società di Trasporti e Servizi per Azioni sede di Roma

Atto d.d. 01/08/1930

SERVIZIO
LIBRO FONDARIO
E CATASTO



TRENTINO

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Ufficio del Libro fondiario di Mezzolombardo
COPIA COMPLETA DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

05/04/2013 - G.N. 668/4 ANNOTAZIONE

atto di pignoramento immobiliare notificato in data 20-03-2013 a realizzo del credito di
[redacted] nell'importo
di Euro 893.995,11 oltre interessi, spese accessori ai sensi del documento
a carico p.ed. 235, p.f. 1287

14/12/2015 - G.N. 2237/5 ANNOTAZIONE

sequestro preventivo ai sensi dell'art. 321 c.p.p.
a carico p.ed. 235

06/06/2016 - G.N. 1165/17 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Grava Corpo tavolare

importo massimo EUR 500.000,00

comprensivo dell'importo di Euro 320.640,00 di capitale, interessi, spese ed accessori
ai sensi del decreto ingiuntivo.

[redacted] a Trento in ragione
di 1/2

[redacted] a Villafranca di
Verona in ragione di 1/4

[redacted] a Valeggio sul Mincio in
ragione di 1/4

Decreto ingiuntivo d.d. 26/02/2015

annotazione simultaneità con principale P.T. 790 II P.M.1 G.N.1164/1 - 2016

15/05/2024 - G.N. 937/15 ANNOTAZIONE
GIUSTIFICAZIONE

22/11/2016 - G.N. 2486/7 ANNOTAZIONE

atto di pignoramento immobiliare notificato il 01.10.2016 a realizzo del credito di
[redacted] nell'importo di
EUR 424.376,83,- ed accessori
a carico p.ed. 235, p.f. 1287

08/08/2022 - G.N. 1636/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE

Grava Corpo tavolare

EUR 933.280,72

importo complessivo
e ruoli allegati

Agenzia delle Entrate - Riscossione - Agente per la Riscossione dei Tributi per la
Provincia di Trento sede di Roma, 13756881002

D.P.R. 602/73 art.77 e Decr.Legisl.46/99 art.16

annotazione simultaneità con accessorie P.T. 346 II G.N.1636/2 - 2022

Copia realizzata mediante sistema informativo automatizzato

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

2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO

PROPRIETÀ ATTUALE E TITOLO DI PROVENIENZA

La proprietà della **p.ed. 235 e della p.f. 1287 C.C. Vigo** è iscritta presso il Libro fondiario a nome di **XXXXXXXXX S.r.l. sede di Ton - xxxxxxxxxxxx - quota 1/1**

Atto dd. 18/10/1994

Con annotazione sub. G.N. 422/1 di data 25/03/1983, "*atto di citazione per annullamento dell'atto di compravendita dd. 13/01/1972*" e annotazione sub. G.N. 1589/13 di data 13/11/1992, "*revoca della procura autenticata dal Notaio Pierluigi Mott in data 15/06/1992 rep. n. 57691*".

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Attualmente, a carico della p.ed. 235 risulta intavolata l'annotazione sub. G.N. 2237/5 di data 14/12/2015, di "*sequestro preventivo ai sensi art. 321 c.p.p.*"

La citata realtà, era stata posta sotto sequestro giudiziario per la presenza in loco di rifiuti, con conseguente procedimento penale presso il Tribunale di Trento, che si è concluso con Sentenza nr. 701/21 del 19.11.2021, depositata il 16.02.2022 (a cui si rimanda), nella quale si "*Ordina la restituzione all'avente diritto delle aree in sequestro ...*", per cui, fatte salve le verifiche del caso, si può ritenere che si possa procedere alla cancellazione della citata annotazione tavolare.

A seguito "*Ordine di liberazione di immobile pignorato*" di data 11 luglio 2025 disposto dal Giudice dell'esecuzione dott. Benedetto Sieff, allo scopo di definire un quadro più aggiornato dello stato dei luoghi e dei rifiuti abbandonati, in data 08 sett. 2025 unitamente al Custode giudiziario avv. Andrea Postal ed in presenza dei Carabinieri di Denno, è stato effettuato dallo scrivente un sopralluogo che ha consentito di prendere conoscenza dell'avanzato degrado delle costruzioni, della tipologia e della relativa ubicazione dei rifiuti.

MODALITÀ DI ACCESSO

Dopo motivata richiesta al Custode giudiziario avv. Andrea Postal.

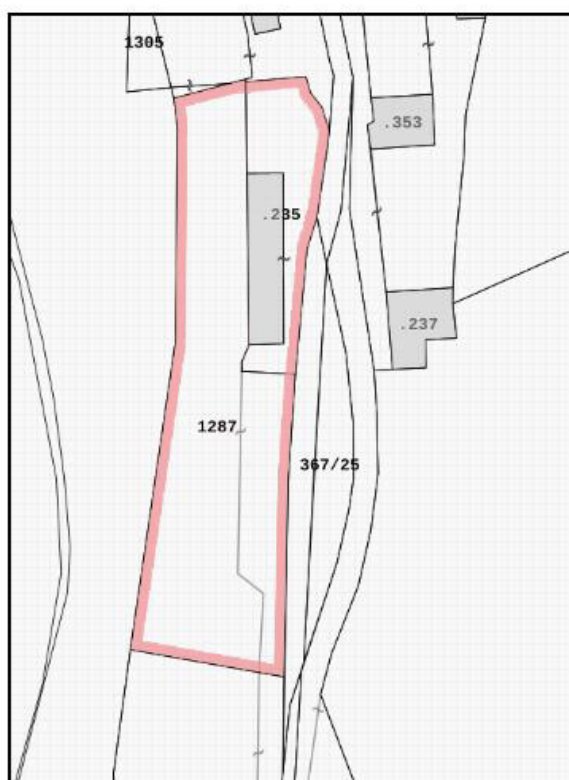
DATA DEL SOPRALLUOGO

In data 08 settembre 2025, è stato effettuato il sopralluogo alla presenza del Custode giudiziario avv. Andrea Postal, accompagnati dai Carabinieri della stazione di Denno.

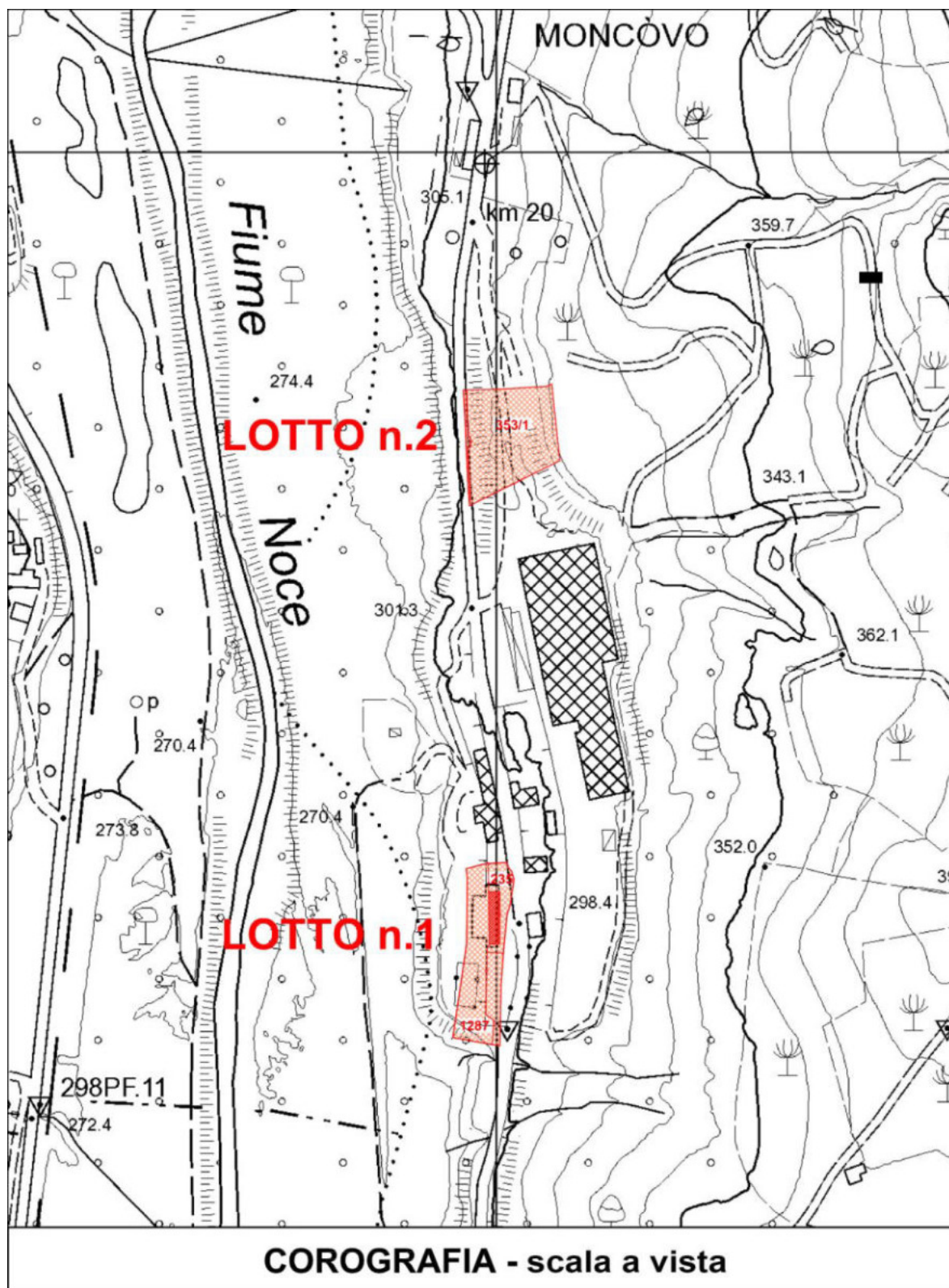
3. UBICAZIONE E CONTESTO

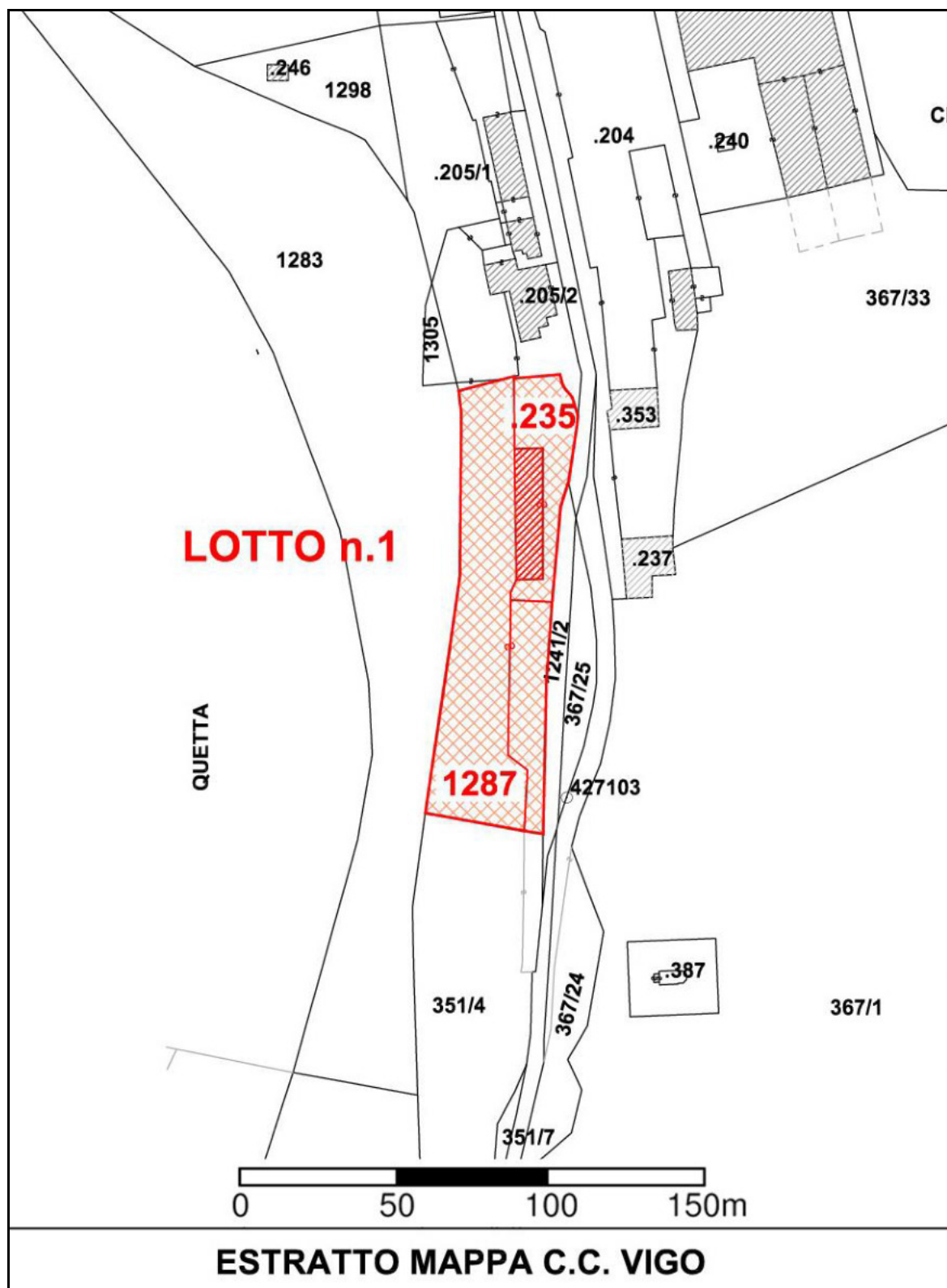
UBICAZIONE

L'edificio p.ed. 235 e la p.f. 1287 C.C. Vigo sono situati nel Comune di Ton, in località Ceramica, lato a valle della ex S.S. n. 43 della Val di Non.



Esperto ing. Augusto Sbetti





ACCESSO Agli immobili p.ed. 235 e p.f. 1287, siti in località Ceramica nel Comune di Ton, si accede direttamente dalla ex S.S. n. 43 della Val di Non, che dalla Rocchetta sale verso Mollaro.

CARATTERISTICHE ZONA La costruzione e l'area pertinenziale si trovano a valle della strada di accesso, pur essendo ubicati in una zona a destinazione alberghiera, sono situati in prossimità ad una zona produttiva comprendente un insediamento, ora dismesso, che veniva utilizzato per la fabbricazione di tegole in cotto ed affini.

4. DESCRIZIONE IMMOBILI

FABBRICATO E AREA PERTINENZIALE - Le realtà oggetto di valutazione sono costituite da un fabbricato che comprendeva un'attività ricettiva alberghiera con area di pertinenza, ormai in disuso da svariati decenni, che era stato oggetto di ristrutturazione, con i lavori interrotti allo stato grezzo, privo di impianti e allacciamenti, attualmente fatiscente, inagibile e pericolante, conseguentemente da demolire. I beni sono distinti in catasto dalla p.ed. 235 e relativa area di pertinenza p.f. 1287, **che non corrispondono a quanto presente in loco, perché parte del sedime della costruzione ricade anche sul terreno pertinenziale, per cui sarà necessario un tipo di frazionamento che identifichi i confini e la costruzione effettivamente esistente, con conseguente variazione catastale e tavolare.** Secondo il vigente P.R.G. – Variante 2021 del Comune di Ton, ricadono per la maggior parte in "Aree per attrezzature turistico ricettive - Area Alberghiera - D3", dove valgono i seguenti indici, come da art. 63 delle Norme di Attuazione (NdA).

- H altezza massima dell'edificio: 15,00 m;
- H altezza massima del fronte: 13,50 m;
- Numero dei piani massimo: 5;
- IF indice di utilizzazione fondiaria: 0,8 mq/mq;
- RC rapporto di copertura massimo: 25%;
- Lunghezza massima dei fronti: nessuna limitazione;
- Tipologia: tradizionale, secondo quella prevalente della zona;
- SUN per alloggio del gestore: vale quanto definito dall'art. 119 della L.P. 15/2015 e dal Titolo IV, capo III del Regolamento Urbanistico Provinciale.

La costruzione esistente deriva dalla ristrutturazione realizzata fra gli anni 1972/1973 della vecchia stazione ferroviaria della linea a scartamento ridotto Trento-Malè. Successivamente è stata utilizzata come struttura ricettiva alberghiera (ex "Hotel Sporting"), fino a circa l'anno 1994. L'edificio, che in parte occupa anche la limitrofa p.f. 1287, presenta una forma rettangolare allungata in direzione nord-sud, si sviluppa su cinque livelli, di cui due sotto il piano stradale a monte con pianta allargata e tre sopra (uno nel sottotetto), per una volumetria lorda complessiva (vuoto per

pieno) di circa 10.805 mc ed una superficie lorda dei vari piani complessivamente di circa 2.734 mq. La zona di pertinenza del complesso alberghiero, sulla quale come detto insiste anche parte della costruzione, è ubicata su due distinti livelli, uno a monte a est e uno a valle a ovest, quello soprastante è sostenuto da un muro alto oltre 6 m. Nella parte superiore, alla quota della strada di accesso vi è un piazzale di limitate dimensioni che era utilizzato a parcheggio e zona verde (si rileva che gran parte del piazzale esistente non è di proprietà della ditta esecutata), mentre in quella a quota inferiore, destinata a prato, vi era un campo da tennis che da una prima verifica sembrerebbe ricadere in parte su altre proprietà, anch'esso non più utilizzato dalla chiusura dell'hotel. La costruzione è in disuso da circa tre decenni e risulta priva di qualsiasi tipo di impianto (elettrico, idrico, riscaldamento, gas, telefonico, ascensore, montacarichi, ecc.), allacciamenti a utenze, scarichi fognari, pavimentazioni, porte, parte dei serramenti esterni, ecc. ecc.

Sono presenti importanti cedimenti e fessurazioni nelle strutture portanti, la copertura risulta in parte crollata e in parte con orditura in legno ammalorata (esisteva un progetto di ristrutturazione autorizzato con Concessione edilizia n. 24/96 di data 19/06/1996, i cui lavori sono stati iniziati ma interrotti allo stato grezzo, attualmente inagibile e pericolante.

Il fabbricato manifesta evidenti fessurazioni e cedimenti della struttura portante, parte con murature in sassi e avvolti nei piani sottostrada (porzione di costruzione più vecchia preesistente alla seconda guerra mondiale) e parte in cemento armato con solai in latero cemento realizzata oltre 50 anni fa (conseguente ad un probabile cedimento del terreno di appoggio e una carente connessione / collegamento tra la parte vecchia e quella più recente dell'edificio), nonché il crollo di una porzione del tetto a seguito degrado dell'orditura portante in legno (dovuta principalmente a infiltrazioni d'acqua dalla copertura che poi scende e crea problemi anche nei piani sottostanti), peraltro estesa ad altre zone anch'esse rovinate e in procinto di cadere.





**STATO DI
CONSERVAZIONE
DELL'EDIFICIO**

Come dichiarato dall'Amministrazione comunale di Ton, l'edificio è privo del certificato di agibilità e sono in corso procedimenti amministrativi sanzionatori di carattere ambientale come da Ordinanza sindacale n. 572-Ord/2339 di data 20.05.2011.

L'edificio esistente è fatiscente, inagibile e pericolante, privo di impianti e allacciamenti, attualmente non è utilizzato, in alcuni piani sono depositati materiali di vario tipo che erano presenti nell'ex albergo, probabilmente rimossi nel corso dei citati lavori di ristrutturazione iniziati, poi sospesi e non più ultimati (sanitari, porte interne, serramenti esterni, attrezzature della ex cucina arrugginite, vecchi arredamenti non più utilizzabili, ecc.), con la presenza in alcuni locali e nella ex piscina di rifiuti da costruzione & demolizione, che finora sono stati classificati come non pericolosi (oggetto di rimozione e smaltimento come da citata Ordinanza sindacale).

La costruzione si presenta sostanzialmente come un "cantiere abbandonato", i cui lavori sono stati interrotti da decenni, in rovina e inagibile, che si trova in una situazione di grave degrado strutturale, anche con riferimento alle norme vigenti.

Attualmente è in completo abbandono, con strutture al grezzo, privo di qualsiasi impianto (idrico, termico, elettrico, ecc.), di allacciamenti, di parte dei serramenti esterni, di pavimenti, di porte, sanitari, di finiture adeguate, di sufficienti parcheggi, ecc.

Si rileva che la costruzione risulta molto difficilmente adeguabile alle attuali esigenze funzionali, distributive, strutturali, compositive, igienico-sanitarie, barriere architettoniche, paesaggistiche, sicurezza, antisismiche, antincendio, energetiche, acustiche, ecc.

Per un eventuale utilizzo necessita quindi un drastico intervento di ristrutturazione o meglio di rifacimento totale (demolizione e ricostruzione), onde consentire il rispetto delle stringenti norme vigenti, tra le altre quelle antisismiche "Norme tecniche per le costruzioni - NTC 2018", ecc.

Come accertato dall'Amministrazione comunale e dall'Autorità giudiziaria, al suo interno sono inoltre presenti dei rifiuti da costruzione & demolizione, abbandonati da tempo, che dovranno essere rimossi e smaltiti nel rispetto delle disposizioni in vigore (D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152 e s.m. "Norme in materia ambientale").

5. CARATTERISTICHE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

DESCRIZIONE

L'ex hotel era costituito da due piani seminterrati (sottotrada), più estesi di quelli soprastanti. L'edificio non è più utilizzato da circa trenta anni e si presenta in uno stato di completo abbandono.

Per descrivere le caratteristiche dell'immobile constatate nel corso delle verifiche in loco, si è fatto riferimento a quanto riportato negli elaborati progettuali, allegati al Progetto di ristrutturazione autorizzato con Concessione edilizia n. 24/96 di

data 19/06/1996. I conseguenti lavori, che risultano iniziati nell'anno 1997, con interessamento di tutti i piani della costruzione, sono stati sospesi "al grezzo", senza più essere ripresi e conclusi. Come appurato nel corso del sopralluogo di data 08/09/2025, tutto l'edificio si presenta come un'area di cantiere abbandonata, ove risultano parzialmente realizzate le strutture in c.a. del nuovo vano scale e del vano ascensore, dal piano secondo sottostrada al piano secondo sottotetto (che hanno comportato la demolizione delle precedenti scale a chiocciola e di avvolti nei piani sottostrada), le demolizioni/rimozioni interne di alcune pareti, delle piastrelle e sanitari dei bagni, delle pavimentazioni, delle porte, parte dei serramenti esterni, di tutti gli impianti preesistenti (elettrico, idrico, termico, antincendio, telefonico, scarichi, ecc.), senza peraltro avviare la realizzazione dei nuovi interventi indispensabili per poter ridare l'usufruità e l'agibilità alla struttura ricettiva, rendendo pertanto inutilizzabile ormai da decenni la costruzione per tali scopi, se non per il deposito di materiali e rifiuti di vario tipo.

In varie parti della costruzione, principalmente al piano terra e nei due livelli sottostrada sono presenti: sanitari, porte interne, serramenti esterni, attrezzature della ex cucina arrugginite, vecchi arredamenti non più utilizzabili, ecc., nonché degli accumuli e dei big-bags di rifiuti da costruzione & demolizione, che sono finora stati classificati come non pericolosi, fatta salva la dovuta caratterizzazione prima del loro conferimento presso un centro autorizzato di recupero o di smaltimento.

A tale proposito, **il Sindaco del comune di Ton in data 20 maggio 2011 ha emesso ordinanza n. 572-ORD/2339 con oggetto "Ordinanza di recupero e smaltimento rifiuti". Tale atto notifica la presenza di rifiuti vari indicando la particella edificiale interessata dall'abuso, p.ed. 235 in C.C. Vigo, ex "Hotel Sporting".** Viene ordinato il recupero e smaltimento dei rifiuti ed il ripristino dell'area entro e non oltre il termine ultimo di 90 giorni utili e consecutivi dalla data di notifica, con onere in capo al destinatario di richiedere le necessarie autorizzazioni all'autorità giudiziaria competente per l'accesso e adempimento di quanto sopra. Obbliga inoltre i responsabili dell'illecito ad effettuare la caratterizzazione dei rifiuti rinvenuti ai sensi della vigente normativa, dimostrare le modalità e metodologie di intervento per la bonifica delle aree ed a dare comunicazione scritta dell'inizio dei lavori all'Amministrazione comunale nonché alle competenti autorità giudiziarie.

Per quanto appurato, i soggetti destinatari della ordinanza sopra citata non si sono uniformati alle indicazioni ivi previste e non hanno opposto alcuna legittima controdeduzione nelle sedi

opportune e nei tempi concessi dalla legge.

La ordinanza in materia ambientale di cui sopra, è riportata nell'Allegato n. 3 al presente elaborato.

INTERVENTI NECESSARI

Per poter avviare un'attività turistica ricettiva (compatibile con il vigente strumento urbanistico comunale) anche per le criticità sopra esposte (strutturali e non solo) si dovranno realizzare tutte una serie di opere, parziali o totali, finalizzate alla ristrutturazione generale o meglio alla demolizione e ricostruzione dell'intero edificio, anche con un possibile aumento volumetrico.

Nel caso di una eventuale volontà di mantenimento, si fa presente che la costruzione esistente risulta molto difficilmente adeguabile alle attuali esigenze funzionali, distributive, compositive, strutturali antisismiche, sicurezza, igienico-sanitarie, sbarriamento architettonico, contenimento del consumo energetico e utilizzo energie alternative, acustiche, antincendio, ecc. per cui, sia per ragioni di carattere normativo e tecnico, che economico, è opportuno procedere alla sua demolizione e ricostruzione, anziché ad una ristrutturazione generale molto onerosa e condizionata dai vincoli della costruzione esistente e norme vigenti.

CONSISTENZA

La presente relazione di valutazione fa riferimento allo stato attuale dei luoghi, adoperando per quanto possibile gli elaborati progettuali a corredo dell'ultimo titolo edilizio rilasciato: Concessione edilizia n. 24/96 di data 19/06/1996, per dei lavori di ristrutturazione, che sono iniziati ma non sono stati mai conclusi. Di fatto, interrompendo i lavori, tutti i piani dell'edificio sono rimasti come un'area di cantiere abbandonata, con la rimozione totale degli impianti, l'esecuzione al grezzo di un nuovo vano scale e vano ascensore, demolizioni interne di pareti, pavimentazioni, porte, serramenti, ecc., senza realizzarne di nuovi, rendendo pertanto inutilizzabile la costruzione se non per il deposito di materiali / rifiuti.

Come detto, per le caratteristiche e le dimensioni della

costruzione, sono state usufruite le informazioni riportate negli elaborati progettuali allegati al citato titolo edilizio, utilizzando come parametri di riferimento la superficie lorda dei vari piani e il volume lordo vuoto per pieno, suddivisi come di seguito specificato:

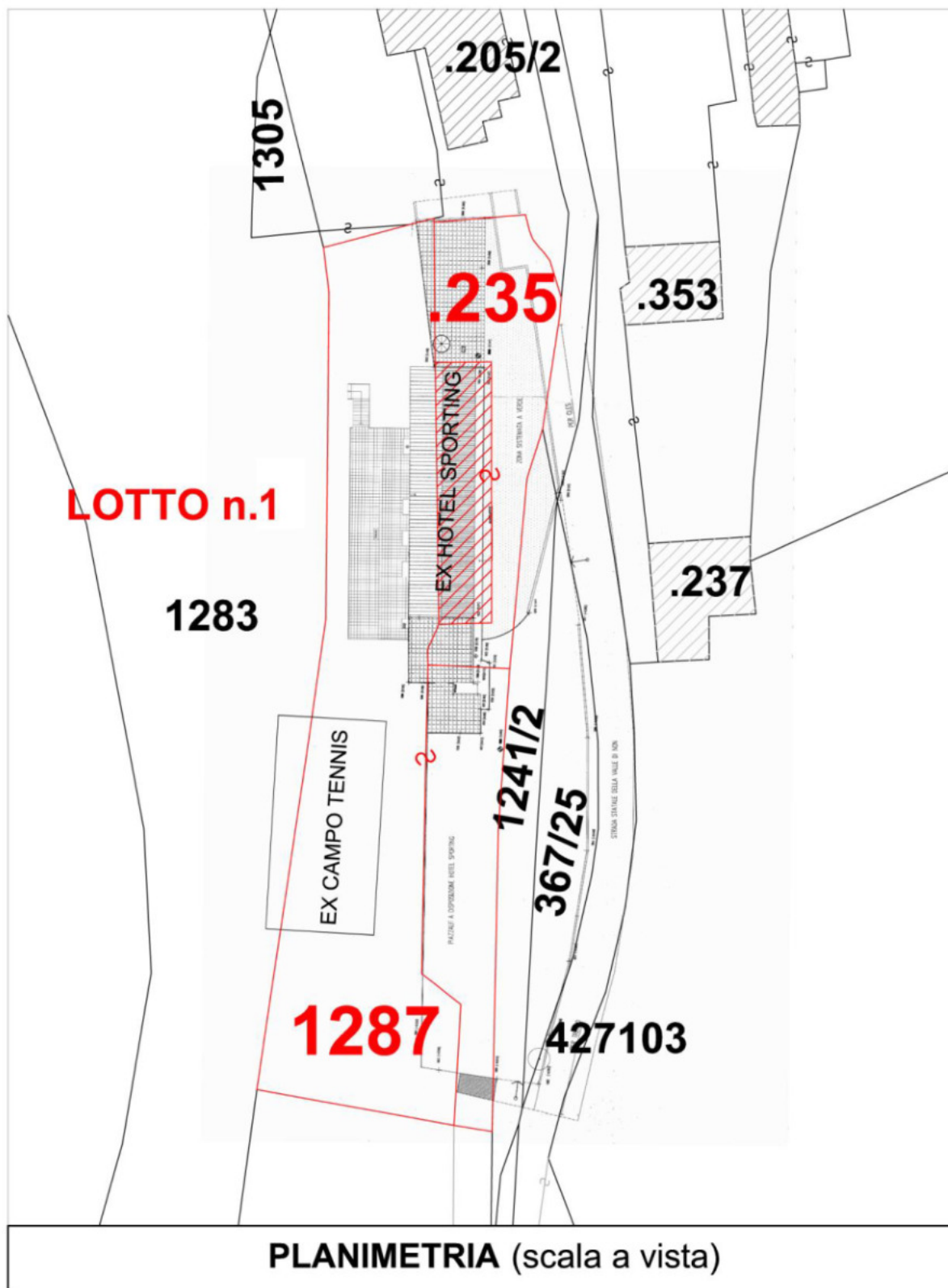
Livello	Superficie lorda SUL valori indicativi
Piano Secondo sottostrada	mq 605
Piscina (piano secondo sottostrada)	mq 333
Piano Primo sottostrada	mq 849
Piano Terra	mq 392
Piano Primo	mq 333
Piano Secondo (sottotetto)	mq 222
Totale Superficie Lorda complessiva	mq 2.734

Livello	Volume lordo vuoto per pieno valori indicativi
Piano Secondo sottostrada	mc 2.601
Piscina (piano secondo sottostrada)	mc 1.449
Piano Primo sottostrada	mc 3.905
Piano Terra	mc 1.313
Piano Primo	mc 982
Piano Secondo (sottotetto)	mc 555
Totale Volume lordo vuoto per pieno	mc 10.805

Si riporta inoltre una specifica della Superficie Utile Netta (SUN) desunta da elaborati Conc. Ed. n. 24/96 di data 19/06/1996, facendo presente che i valori indicati andranno ricalcolati a seguito rilievo puntuale dell'edificio.

Livello	Superficie Utile Netta SUN valori indicativi
Piano Secondo sottostrada	mq 803
Piano Primo sottostrada	mq 706
Piano Terra	mq 361
Piano Primo	mq 304
Piano Secondo (sottotetto)	mq 106
Totale Superficie Lorda complessiva	mq 2.280

PLANIMETRIA, PIANTE E SEZIONE



Planimetria desunta da elaborati Conc. Ed. n. 24/96 di data 19/06/1996
sovrapposta a mappa catastale



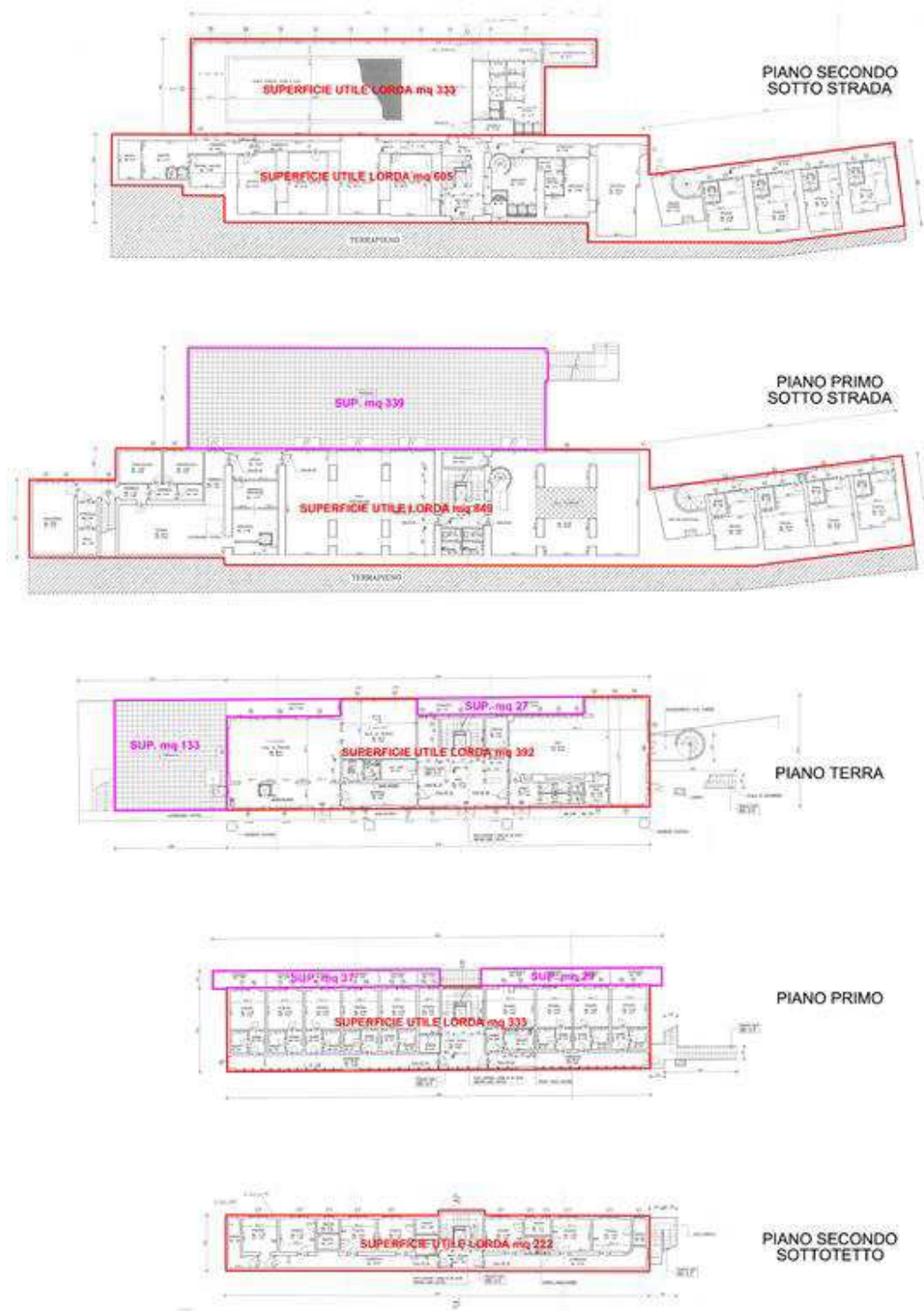
Ortofoto con localizzazione beni oggetto di stima (Google maps)



**Foto aerea con cortile verso ex S.S. 43 della Val di Non
di pertinenza ex "Hotel Sporting"**

PIANTE

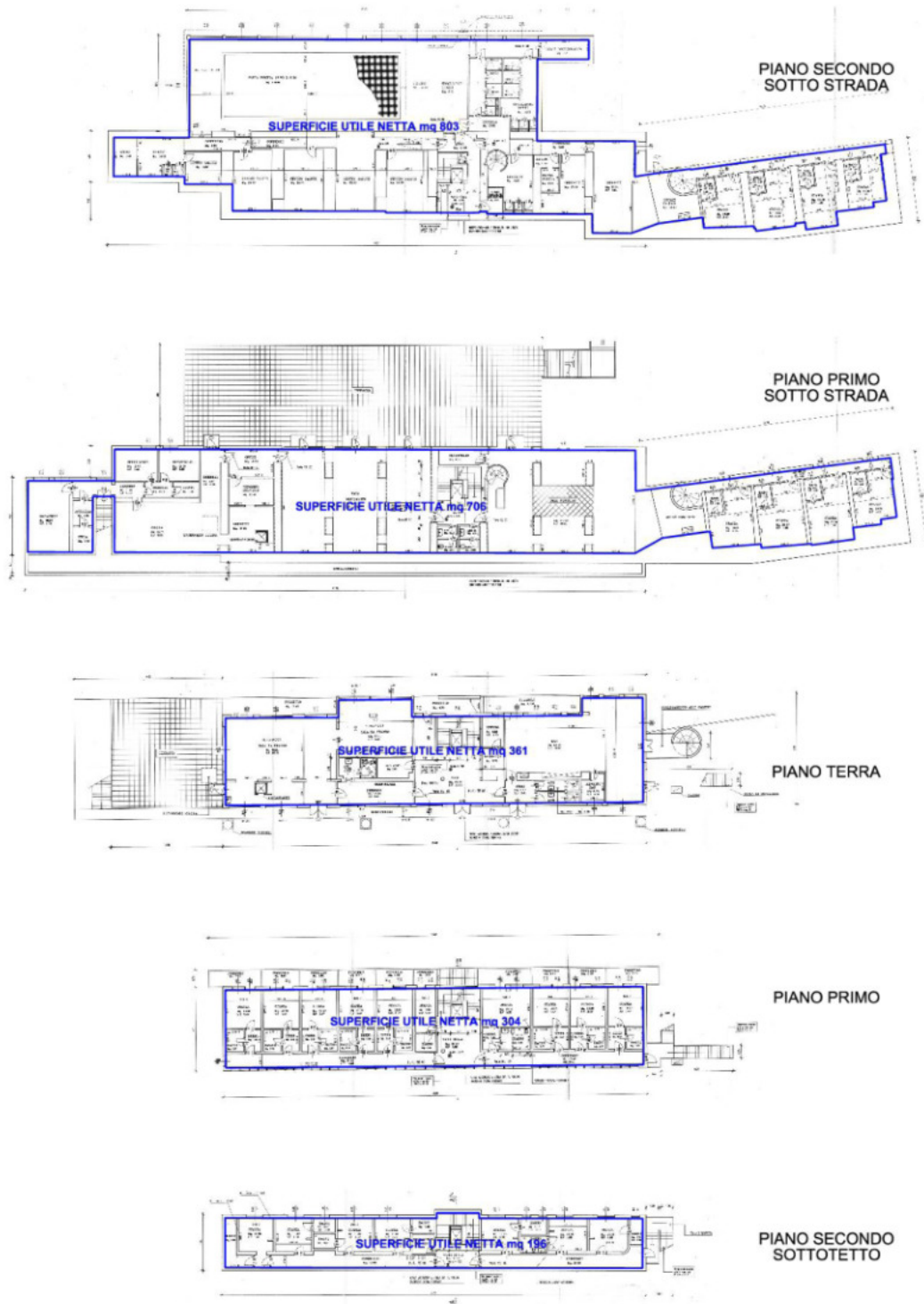
PIANTE EX HOTEL SPORTING CON SUPERFICI LORDE



Piante desunte da elaborati Conc. Ed. n. 24/96 di data 19/06/1996

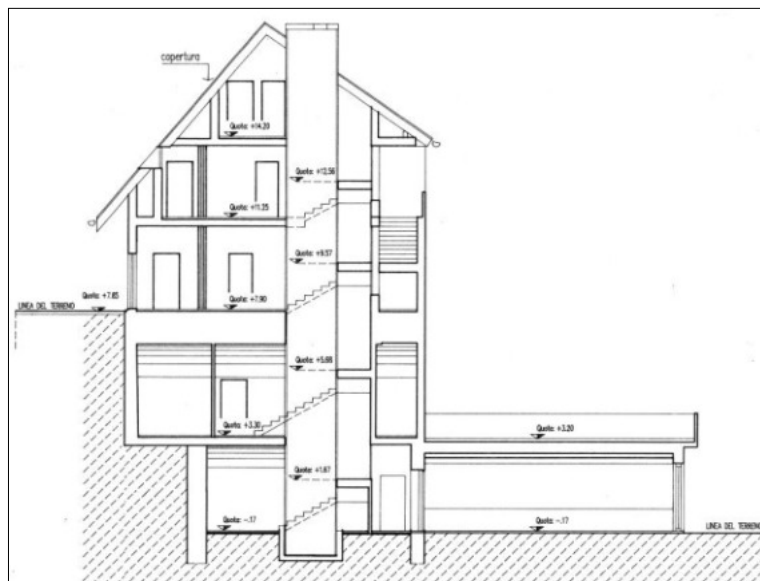
PIANTE

PIANTE EX HOTEL SPORTING CON SUPERFICI NETTE



Piante desunte da elaborati Conc. Ed. n. 24/96 di data 19/06/1996

SEZIONE



Sezione desunta da elaborati Conc. Ed. n. 24/96 di data 19/06/1996

VISTE EDIFICIO



ex "Hotel Sporting"



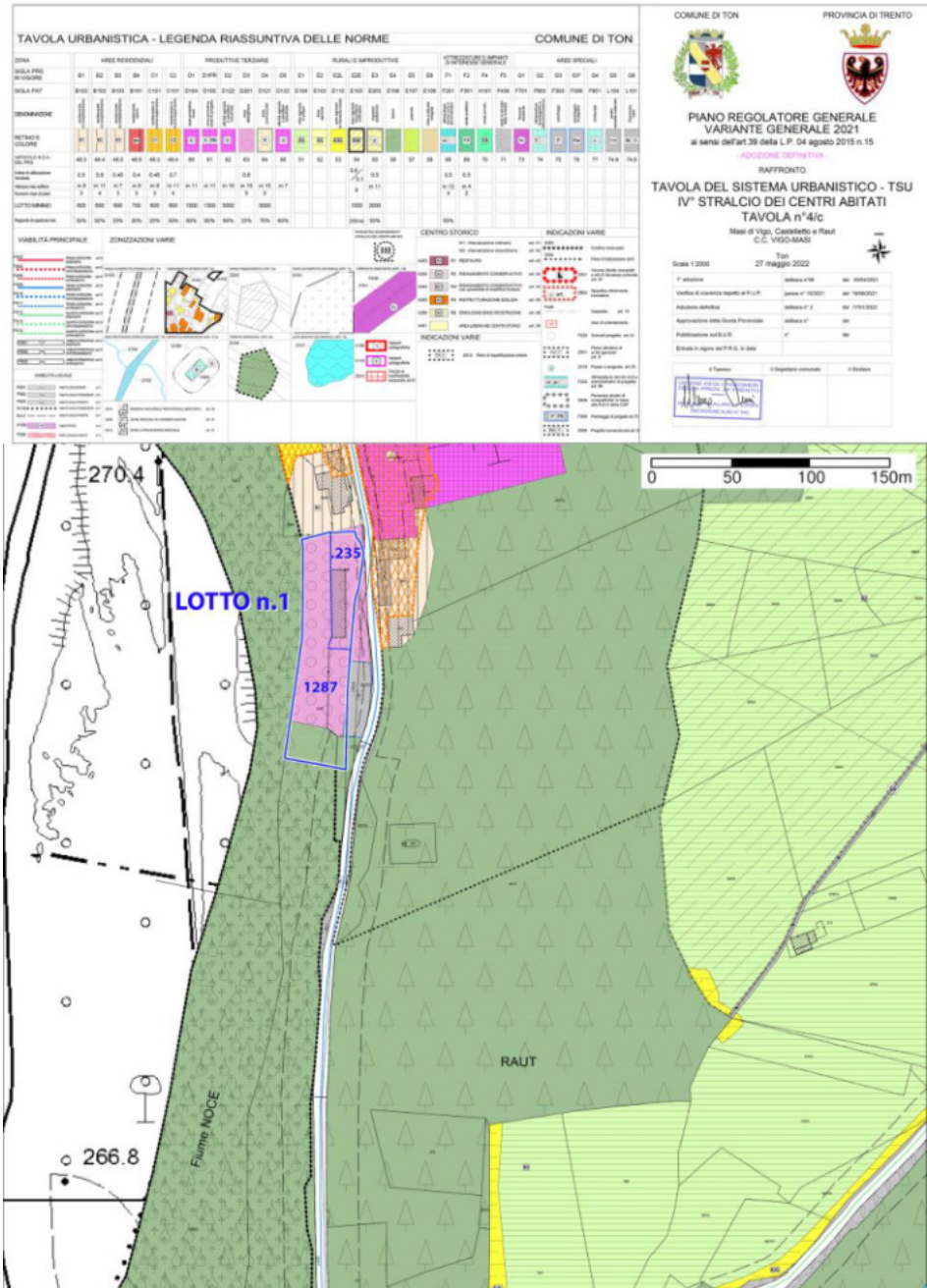
La documentazione fotografica, è riportata nell'Allegato n. 1 al presente elaborato.

6. SITUAZIONE URBANISTICA

STRUMENTO URBANISTICO PRG

Nel vigente Piano Regolatore Generale (PRG) - Variante 2021 del Comune di Ton, la **p.ed. 235 in C.C. Vigo**, edificio di 1.261 mq catastali, ricade per l'intera superficie in "Aree per attrezzature turistico ricettive - Area alberghiera - D3" ove vale quanto previsto dall'art. 63 delle NdA, gravata per circa 92 mq dalla "Fascia di rispetto stradale" di cui all'art. 14 delle NdA e per circa 372 mq da "Aree a tutela - Perimetro vincolo idrogeologico" di cui all'art. 23 delle NdA, mentre la **p.f. 1287 in C.C. Vigo**, bosco di 3.570 mq catastali, ricade per circa 2.735 mq in "Aree per attrezzature turistico ricettive - Area alberghiera - D3" ove vale quanto previsto dall'art. 63 delle NdA, per circa 30 mq in "Aree speciali - Parcheggio pubblico- G3" di cui all'art. 75 delle NdA e per circa 805 mq in "Aree rurali e improduttive - Bosco- E4" ove vale quanto previsto dall'art. 56 delle NdA, gravata per circa 794 mq da "Aree a tutela - Aree soggette a tutela ambientale primaria" di cui all'art. 24 delle NdA, per circa 262 mq da "Fascia di rispetto stradale" di cui all'art. 14 delle NdA, per circa 2.813 mq da "Aree a tutela - Perimetro vincolo idrogeologico" di cui all'art. 23 delle NdA e per circa 154 mq da "Aree di protezione culturale archeologica e naturalistica - Ambito fluviale di interesse ecologico" di cui all'art. 79 delle NdA (vedasi allegato Certificato di Destinazione Urbanistica Prot.n. 771 di data 19/02/2025 del Comune di Ton).

CARTOGRAFIA PRG IN VIGORE

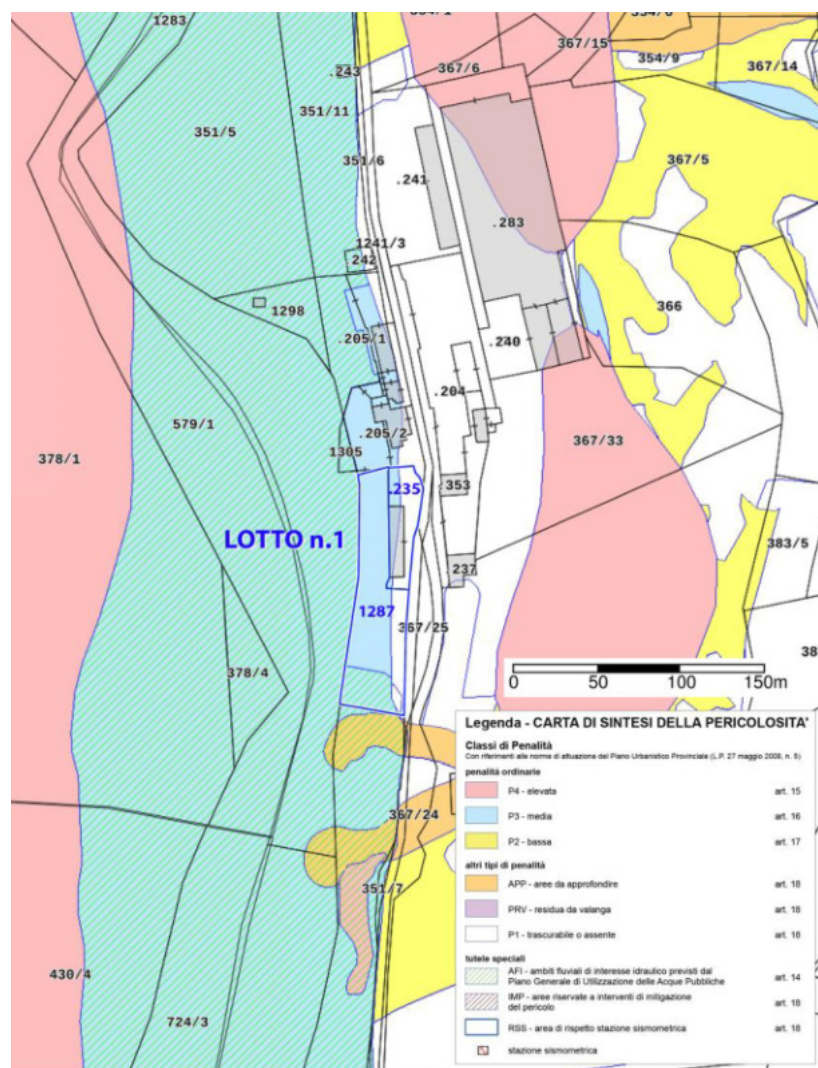


CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' CSP

Si rileva che la Provincia Autonoma di Trento con Delib. Giunta Provinciale n. 1748 di data 29.09.2023 ha approvato l'aggiornamento della Carta di sintesi della pericolosità, le cui disposizioni prevalgono sugli strumenti di pianificazione territoriale vigenti e adottati.

Secondo le citate norme provinciali, la **p.ed. 235 in C.C. Vigo**, di 1.261 mq catastali, ricade per circa 396 mq in area con "Penalità ordinarie: P3 – Media" ove vale quanto previsto dall'art. 16 delle NdA e per circa 865 mq in area con "Altri tipi di penalità: P1 – Trascurabile o assente" ove vale quanto previsto dall'art. 18 delle NdA, mentre la **p.f. 1287 in C.C. Vigo**, di 3.570 mq catastali, ricade per circa 2.982 mq in area con "Penalità ordinarie: P3 – Media" ove vale quanto previsto dall'art. 16 delle NdA, per circa 588 mq in area con "Altri tipi di penalità: P1 – Trascurabile o assente" ove vale quanto previsto dall'art. 18 delle NdA e per circa 678 mq in area con "Tutele speciali: AFI – Ambiti fluviali di interesse idraulico previsti dal Piano Generale di Utilizzazione delle Acque Pubbliche" ove vale quanto previsto dall'art. 14 delle NdA (vedasi allegato Certificato di Destinazione Urbanistica Prot.n. 771 di data 19/02/2025 del Comune di Ton).

CARTOGRAFIA PUP CARTA DI SINTESI PERICOLOSITA' CSP



CERTIFICATO
DESTINAZIONE
URBANISTICA



COMUNE DI TON

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

SERVIZIO TECNICO
Ditta di segreteria 15.00€

PAGATO

Ton, li 19.02.2025

Prot. n° 771

Marca da bollo
Esente ai sensi
DPR 115/2002

Ing. SBETTI AUGUSTO
Via Brenta, n° 19
38056, LEVICO TERME (TN)

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

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

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

IL TECNICO COMUNALE

Vista la domanda del richiedente in indirizzo di data 18.02.2025, pervenuta al protocollo municipale n° 743 di data 19.02.2025, intesa ad ottenere un certificato attestante la destinazione urbanistica delle particelle in seguito elencate;

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

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

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

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

Consultati gli atti d'ufficio;

CERTIFICA CHE

La particella P.Ed. 235 del C.C. di VIGO, risulta definita nel seguente modo:

Carta di sintesi della pericolosità - I° Aggiornamento

Penalità ordinarie

Per m² 396,33 - (31,43%)

P3 - Media - art. 16

Altri tipi di penalità

Per m² 864,67 - (68,57%)

P1 - Trascurabile o assente - art. 18

PRG - Variante 2021 - Sistema Ambientale

Aree a tutela

Per m² 372,37 - (29,53%)

Perimetro vincolo idrogeologico - Art. 23

PRG - Variante 2021 - Sistema Insediativo

Fasce di rispetto

Per m² 92,43 - (7,33%)

Stradale - Art. 14

Aree per attrezzature turistico ricettive

Per m ² 1261,00 - (100,00%)	
Area alberghiera - Art. 63	

La particella P.F. 1287 del C.C. di VIGO, risulta definita nel seguente modo:
Carta di sintesi della pericolosità - I° Aggiornamento

<i>Penalità ordinarie</i>	
Per m ² 2982,02 - (83,53%)	
P3 - Media - art. 16	
<i>Altri tipi di penalità</i>	
Per m ² 587,98 - (16,47%)	
P1 - Trascurabile o assente - art. 18	
<i>Tutele speciali</i>	
Per m ² 678,30 - (19,00%)	
AFI - Ambiti fluviali di interesse idraulico previsti dal Piano Generale di Utilizzazione delle Acque Pubbliche - art. 14	

PRG - Variante 2021 - Sistema Ambientale

<i>Aree a tutela</i>	
Per m ² 794,33 - (22,25%)	
Aree soggette a tutela ambientale primaria - Art. 24	
Per m ² 2812,80 - (78,79%)	
Perimetro vincolo idrogeologico - Art. 23	
Per m ² 0,36 - (0,01%)	
Demanio acque -	

Aree di protezione culturale archeologica e naturalistica

Per m ² 153,87 - (4,31%)	
Ambito fluviale di interesse ecologico - Art. 79	
Per m ² 0,36 - (0,01%)	
Zona a protezione speciale - Art. 31	
Per m ² 0,36 - (0,01%)	
Riserva naturale provinciale (Biotopo) - Art. 32	
Per m ² 0,36 - (0,01%)	
Zone speciali di conservazione (Ex SIC) - Art. 31	

PRG - Variante 2021 - Sistema Insediativo

<i>Aree rurali e improduttive</i>	
Per m ² 804,68 - (22,54%)	
Bosco - Art. 56	
<i>Aree speciali</i>	
Per m ² 29,63 - (0,83%)	
Parcheggio pubblico - Art. 75	
<i>Fasce di rispetto</i>	
Per m ² 261,32 - (7,32%)	
Stradale - Art. 14	
<i>Aree per attrezzature turistico ricettive</i>	
Per m ² 2735,33 - (76,62%)	
Area alberghiera - Art. 63	

La particella P.F. 353/1 del C.C. di VIGO, risulta definita nel seguente modo:

Carta di sintesi della pericolosità - I° Aggiornamento

Penalità ordinarie

Per m ² 4527,81 - (80,38%)		P4 - Elevata - art. 15
Per m ² 14,65 - (0,26%)		P3 - Media - art. 16
Per m ² 1090,55 - (19,36%)		P2 - Bassa - art. 17
Tutele speciali		
Per m ² 14,65 - (0,26%)		AFI - Ambiti fluviali di interesse idraulico previsti dal Piano Generale di Utilizzazione delle Acque Pubbliche - art. 14
PRG - Variante 2021 - Sistema Ambientale		
<i>Aree a tutela</i>		
Per m ² 5633,00 - (100,00%)		Difesa paesaggistica - Art. 25
PRG - Variante 2021 - Sistema Insediativo		
<i>Aree a tutela</i>		
Per m ² 5633,00 - (100,00%)		Difesa paesaggistica - Art. 25
<i>Aree rurali e improduttive</i>		
Per m ² 1035,35 - (18,38%)		Area agricola di pregio - Art. 51
Per m ² 4597,09 - (81,61%)		Area agricola di rilevanza locale - Art. 53
<i>Fasce di rispetto</i>		
Per m ² 1754,12 - (31,14%)		Stradale - Art. 14
<i>Piani attuativi</i>		
Per m ² 5633,00 - (100,00%)		Piano di riqualificazione urbana -

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

In fede.

IL TECNICO COMUNALE
geom. **Katiuscia Pilati**

Firmato digitalmente da:
PILATI KATIUSCIA
Firma: 17/03/2024 09:36
Sede: Comune di Ton
Indirizzo: 38070 Ton (TN)
Codice Fiscale: 00000000000

PRATICHE EDILIZIE

In merito ai titoli edilizi, vedasi quanto riportato nel Certificato relativo alla p.ed. 235 C.C. Vigo (ex "Hotel Sporting") Prot.n. 3131 di data 08/07/2025 del Comune di Ton).



COMUNE DI TON

Piazza Guardi 7 - 38010 TON (TN)
C.F. 80011830223 P.IVA 00292600228
T 0461-657813 F 0461-657876
@ segreteria@comune.ton.it PEC comuneton@legalmail.it
Codice Univoco UFXLH6 IBAN IT-95-B-03599-01800-000000139075



Ton, 08.07.2025
Prot. n° 3131

Egr. Sig.
ing. SBETTI AUGUSTO
Via Brenta, n° 19
38056 – LEVICO TERME (TN)

Ad integrazione della richiesta pervenuta in data 19.02.2025 al prot. 743 si comunica che:

La **p.ed. 235 CC Vigo** era già esistente alla data del 1° settembre 1967 e che dopo tale data sono state rilasciate le seguenti pratiche edilizie:

TIPO PRATICA	NUMERO	DATA
Autorizzazione edilizia	24/1996	18.06.1996
OGGETTO: RISTRUTTURAZIONE E ADEGUAMENTO, ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE INIZIO LAVORI: 16.06.1997		

TIPO PRATICA	NUMERO	DATA
Autorizzazione edilizia	59/1994	02.12.1994
OGGETTO: SOSTITUZIONE MANTO DI COPERTURA		

TIPO PRATICA	NUMERO	DATA
Autorizzazione edilizia	4/1987	01.03.1987
OGGETTO: POSA IN OPERA DI INSEGNE LUINOSE SULLA P.ED. 235 - HOTEL SPORTING		

TIPO PRATICA	NUMERO	DATA
CONCESSIONE EDILIZIA	27/1979	18.10.1979
OGGETTO: COSTRUZIONE DI TETTOIA SU TERRAZZA, OPERE PER IL NUOVO INGRESSO ALLA PISCINA, AL CAMPO DA TENNIS ED ALLA DISCOTECA		

TIPO PRATICA	NUMERO	DATA
Autorizzazione edilizia	12/1974	09.10.1974
OGGETTO: RICHIESTA DI LICENZA IN SANATORIA E SOSTITUZIONE DELLE PRECEDENTI LICENZE RELATIVA ALL'OGGETTO "ALBERGO, ABITAZIONE, UFFICI E MENSA P.ED. 235, 205, 236, PP.FF. 1287, 351/10 C.C. VIGO" Certificato di abitabilità d.d. 19.05.1980		

TIPO PRATICA	NUMERO	DATA
Autorizzazione edilizia	1/1972	12.05.1972
OGGETTO: RESTAURO E AMPLIAMENTO ALBERGO VECCHIA STAZIONE TON - P.ED. 235 CC VIGO Certificato di abitabilità d.d. 31.10.1973		

Ad oggi non sono in corso provvedimenti amministrativi sanzionatori ai sensi della LP 1/2008.
Sullo stabile in oggetto insiste Ordinanza Sindacale n° 572-Ord / prot.2339 d.d. 20.05.2011 e relativo procedimento
R.G.N.R. n° 3751/10 d.d. 11.10.2010.

Il Tecnico Comunale
geom. **Katuscia Pilati**

Firmato digitalmente da:
PILATI KATUSCIA
Firmato il 08/07/2025 13:21
Servizio Certificato: 2134346
Valido dal 2011/03/03 al 2031/03/03
InfoCertem - Qualified Electronic Signature GB

7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

REGOLARITÀ CATASTALE E TAVOLARE

ADEMPIMENTI CATASTALI E TAVOLARI

L'inserimento della p.ed. 235 nella mappa catastale **non risulta conforme al sedime dell'attuale costruzione**, in quanto le strutture dell'ex "Hotel Sporting" occupano anche gran parte della p.f. 1287. A tale proposito si rende evidente che parte dell'ex Campo da tennis, sembrerebbe debordare dalla proprietà catastale dell'esecutato. Pertanto, ne consegue che per l'identificazione e la corretta definizione delle realtà interessate, sarà necessario aggiornare la mappa catastale inserendo con tipo di frazionamento l'attuale sedime dell'edificio e del campo da tennis, previa verifica strumentale dei confini, con seguente valutazione tavolare della modifica. Successivamente si dovrà eseguire l'aggiornamento dell'accatastamento, che risale all'anno 1940 e che considera 3 Sub. in Cat. A/4 (abitazioni di tipo popolari), 1 Sub. in Cat. C/1 (negozi e botteghe) e 1 Sub in Cat. E/1 (stazioni per servizi di trasporto, terrestri, marittimi ed aerei), quindi procedere alla variazione catastale e tavolare.

Oneri per adempimenti catastali e tavolari

Al fine di eventuali passaggi di proprietà si dovranno quindi definire preventivamente le pratiche per l'individuazione dei beni con apposito tipo di frazionamento e conseguenti variazioni catastali e tavolari

Per i citati aggiornamenti catastali e tavolari, si prevede un costo pari a circa 5.700,00 Euro per prestazioni tecniche, oltre spese documentate, oneri previdenziali (4%) e fiscali (22%).

REGOLARITÀ EDILIZIA

ADEMPIMENTI PER PRATICHE EDILIZIE

Come risulta dalla certificazione comunale, "La p.ed. 235 C.C. Vigo era già esistente alla data del 1° sett. 1967" e l'ultima pratica edilizia rilasciata è stata la Concessione edilizia n. 24/96 in data 19.06.1996 per l'esecuzione dei lavori di "Ristrutturazione e adeguamento, eliminazione barriere architettoniche, Hotel Sporting – p.ed. 235 in C.C. Vigo". Come accertato presso il Comune di Ton, tali lavori sono stati iniziati in data 16/06/1997 ma non conclusi, inoltre la pratica edilizia risulta scaduta. Successivamente non sono stati rilasciati altri titoli edilizi e ne consegue che l'edificio risultava privo dei requisiti per essere utilizzato e conseguentemente del certificato di agibilità.

Oneri per pratiche edilizie

Per intervenire sulla costruzione esistente si dovrà richiedere il rilascio di un nuovo titolo edilizio (anche nel caso di una demolizione dell'edificio), conforme alle norme attualmente in vigore e previa definizione del contenzioso ambientale con il Comune di Ton.

REGOLARITÀ AMBIENTALE

ADEMPIMENTI PER RIMOZIONE RIFIUTI

Alla data odierna sono ancora in corso procedimenti amministrativi sanzionatori come da Ordinanza del Sindaco di Ton n. 572-Ord/2339 di data 20.05.2011, inerente il "Recupero e smaltimento rifiuti" presenti sulla p.ed. 235 in C.C. Vigo.

Oneri per regolarizzazione rimozione rifiuti

Per utilizzare la costruzione dovranno quindi essere rimossi i rifiuti di

vario genere da costruzione & demolizione presenti all'interno dell'edificio.

Come specificato nell'Allegato n. 5 (Preventivo relativo alla bonifica dei rifiuti) e nell'Allegato n. 6 (Preventivo relativo alla demolizione ex "Hotel Sporting") al presente elaborato, i costi per la rimozione dei rifiuti presenti nell'edificio sono stati ricompresi nel computo estimativo relativo alla demolizione della struttura, con smaltimento degli stessi previa caratterizzazione presso centro autorizzato.

Come noto, nel caso di abbandono e deposito incontrollato di rifiuti, la normativa statale e provinciale, prevede che quando sussiste l'inosservanza dell'ordine di rimozione dei rifiuti, come si presume sia avvenuto nel caso di specie, fatta salva la segnalazione del responsabile all'Autorità giudiziaria, il Comune provvedere d'ufficio alla rimozione dei rifiuti, nei modi e termini di legge, ponendo le spese a carico del trasgressore/i.

8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

C.C. VIGO – P.T. 596 – Foglio C

LIMITAZIONI D'USO

INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITU'

- G.N. 140/1 dd. 10/03/1931

Demolire la pensilina sporgente del fondo servente e prospettante il Corpo Ferroviario ad ogni richiesta

a carico p.ed. 235

a favore Ferrovie dello Stato Società di Trasporti e Servizi per Azioni sede di Roma

Atto dd. 01.08.1930

(Attualmente non esistono più né la pensilina sporgente né il corpo tavolare)

CHE SI ESTINGUONO CON LA PROCEDURA

C.C. VIGO – P.T. 596 – Foglio C

PIGNORAMENTO

- G.N. 668/4 dd. 05/04/2013 - ANNOTAZIONE

Atto di pignoramento immobiliare notificato in data 20.03.2013 a realizzo del credito di Xxxxx xx xxxxxxxxxx xx xxxxxx S.p.A. con sede in Bolzano, xxxxxxxxxx nell'importo di Euro 893.995,11 oltre interessi, spese accessori ai sensi del documento

a carico p.ed. 235, p.f. 1287

Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura dall'Estratto tavolare allegato.

9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**NOTIZIE UTILI PER IL
REGIME FISCALE**

Si riportano le notizie conosciute in sede di sopralluogo e di indagine che potrebbero essere utili alla definizione del regime fiscale della proprietà con Part. IVA:

Xxxxxxxx S.r.l. sede di Ton, xxxxxxxxxx – quota 1/1

INFORMATIVA

Attualmente, a carico della p.ed. 235 risulta intavolata

DISPONIBILITÀ DEL BENE

l'annotazione sub. G.N. 2237/5 di data 14712/2015, di "sequestro preventivo ai sensi art. 321 c.p.p."

La citata realtà, era stata posta sotto sequestro giudiziario per la presenza in loco di rifiuti, con conseguente procedimento penale presso il Tribunale di Trento, che si è concluso con Sentenza nr. 701/21 del 19.11.2021, depositata il 16.02.2022 (a cui si rimanda), nella quale si "Ordina la restituzione all'avente diritto delle aree in sequestro ...", per cui, fatte salve le verifiche del caso, si può ritenere che si possa procedere alla cancellazione della citata annotazione tavolare.

10. POSSIBILITA' DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

QUOTA PIGNORATA

L'atto di pignoramento colpisce l'intero della proprietà

SEPARAZIONE
DELLA QUOTA

Non necessaria

11. VALUTAZIONE

ASSUNZIONI

Il mercato immobiliare in zona per questo tipo di immobile (fatiscante, inagibile da circa trenta anni, con strutture al grezzo, privo di qualsiasi impianto, che si presenta in uno stato di avanzato degrado e in condizioni di essere demolito, perché la costruzione esistente presenta una serie di criticità e non rispetta molte norme vigenti in materia, ecc.) è praticamente inesistente. Nel caso specifico, considerata la particolarità dei beni e le loro caratteristiche, il tempo di esposizione degli immobili prima di essere venduti potrebbe risultare di vari anni e solo se accompagnato da idonea attività di marketing.

Le caratteristiche e le dimensioni della costruzione sono quelle dedotte dal progetto autorizzato dal Comune di Ton nell'anno 1996.

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

Si precisa inoltre che la valutazione prodotta non comprende i bancali di legna da ardere, i contenitori per mele (vuoti), il box in lamiera, che erano ubicati nel piazzale superiore, nonché le due roulotte e gazebo para sole, che erano presenti nel piazzale inferiore al momento del sopralluogo di data 08/09/2025.

PRINCIPI
DI VALUTAZIONE

Stima al tempo presente, con lo scopo esplicito di vendita all'asta degli immobili a seguito procedura immobiliare.

PROCEDIMENTO
DI STIMA
METODO SINTETICO
COMPARATIVO
METODO DI VALORE DI
MERCATO DEL TERRENO

Verificati gli anni trascorsi dalla costruzione originaria, che certamente esisteva nell'anno 1940 (anno in cui è stato presentato l'accatastamento), pertanto circa 85 anni fa, che l'intervento significativo relativo all'ampliamento è stato realizzato negli anni 1972-1973 (anno in cui è stata rilasciata l'Autorizzazione edilizia n. 1/1972 di data 12/05/1972 "Restauro e ampliamento albergo Vecchia Stazione Ton – p.ed. 235 C.C. Vigo", quindi oltre 50 anni fa,

nonché il degrado dell'edificio conseguente alla vetustà delle strutture e lo stato di totale abbandono da circa 30 anni (da quando era stato oggetto di ristrutturazione, con i lavori interrotti allo stato grezzo, privo di impianti e allacciamenti, ecc.) si può considerare come un edificio abbandonato e obsoleto.

Il degrado dell'edificio, compresi gli elementi strutturali, l'obsolescenza funzionale per l'inadeguatezza di quella che era la distribuzione degli spazi interni, con stanze piccole, corridoi e porte strette, senza ascensore, molte zone non sbarriate e con pareti contro terra, ecc., il deprezzamento economico e tecnico per l'assenza di qualsiasi tipo di impianto, di isolamento termico e acustico dell'involucro edilizio, ecc., la necessità di adeguamento alle cogenti norme intervenute per le costruzioni ad uso pubblico ed in particolare per gli esercizi alberghieri **(in materia di strutture antisismiche, antincendio, di sbarriamento architettonico, di contenimento del consumo energetico, di isolamento acustico, igienico sanitario, di sicurezza, ecc.)**, infine la necessità di rimuovere e smaltire i materiali e i rifiuti da costruzione & demolizione in ottemperanza della richiamata Ordinanza del Sindaco di Ton. In sintesi, una svalutazione complessiva talmente importante, che nel caso di specie, per consentire di realizzarne una nuova struttura ricettiva moderna ed efficiente (come peraltro previsto dal vigente strumento urbanistico che classifica l'area come alberghiera, con la possibilità di realizzare una volumetria maggiore di quella attuale), implica di fatto la necessità di demolire la costruzione dismessa e degradata esistente, chiedendo preventivamente il riconoscimento dei crediti edilizi o meglio dei volumi e delle superfici, con il relativo contributo di concessione, da utilizzare per realizzare in loco un nuovo insediamenti ricettivo - alberghiero.

Per quanto esposto, la metodologia che si ritiene più appropriata è quella del **Metodo sintetico-comparativo**, per la determinazione del Valore libero del terreno e **Valore di mercato del terreno (Valore a cancellazione del fabbricato)**, calcolato al netto dei costi necessari per renderla disponibile:

[Valore (area libera)] = [Valore (libero mercato)] + [Riconoscimento delle superfici utili dell'edificio da demolire con conseguente valore del contributo di costruzione da scontare per la realizzazione del nuovo fabbricato] - [Costi di ripristino area (demolizione edificio con conferimento materiali di risulta e dei rifiuti ivi presenti in centro di recupero autorizzato, con relative spese tecniche per progetto, direzione lavori, CSP e CSE)] - [Oneri accessori (Spese per frazionamento, variazioni catastali e tavolari)].

La stima di un immobile come un ex albergo in stato di abbandono di svariati decenni, con un degrado dell'edificio tale da destinarlo alla demolizione per le motivazioni espresse in precedenza, non si basa sul suo valore d'uso come struttura ricettiva, ma piuttosto sul valore del terreno su cui insiste a cancellazione del fabbricato e sulle sue potenzialità di utilizzo, compresi i crediti edilizi derivanti dalla demolizione da richiedere all'Amministrazione comunale.

Ai fini della stima dell'area alberghiera, poiché il fabbricato esistente inutilizzato e fatiscente non è in grado di generare reddito né ha valore di ricostruzione, nel nostro caso avrà un valore negativo, che corrisponde al costo da sostenere per la demolizione e lo smaltimento dei rifiuti da costruzione & demolizione, da detrarre al valore di libero mercato del terreno unitamente ad altri oneri accessori, nel caso in questione quelli relativi alla predisposizione del tipo di frazionamento e conseguente variazione catastale e tavolare, al netto del valore dei crediti edilizi (relativi al contributo di costruzione rapportato alla SUL esistente) da richiedere al Comune di Ton.

**CARATTERISTICHE
IMMOBILIARI**

L'immobile se demolito e ricostruito (opportunamente adeguato agli standard e regolamenti attuali) ed eventualmente ampliato, potrebbe soddisfare le esigenze ricettive di mercato alberghiero della zona.

**SUPERFICI
CATASTALI IMMOBILI
CON DESTINAZIONE
URBANISTICA PRG
E DESTINAZIONE
CARTA SINTESI
PERICOLOSITÀ
CSP**

Come specificato precedentemente, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Ton e la Carta di Sintesi della Pericolosità della PAT, **le cui disposizioni prevalgono sugli strumenti di pianificazione territoriale vigenti e adottati**, le superfici catastali delle realtà interessate sono classificate come segue:

Area alberghiera "D3" art. 63 NdA PRG

p.ed. 235 (di tot 1.261 mq)	= mq. 1.261
p.f. 1287 (di tot. 3 570 mq)	= <u>mq. 2.735</u>
Sommano	= mq. 3.966

di cui:

con CSP "Penalità ordinarie: P3 Media" art. 16 NdA PUP

p.ed. 235 (di tot 1.261 mq)	= mq. 396
p.f. 1287 (di tot. 3 570 mq)	= <u>mq. 2.982</u>
Sommano	= mq. 3.378

Area bosco "E4" art. 56 NdA PRG

p.f. 1287 (di tot. 3 570 mq)	= mq. 805
------------------------------	------------------

Area a parcheggio pubblico "G3" art. 75 NdA PRG

p.f. 1287 (di tot. 3 570 mq)	= mq. 30
------------------------------	-----------------

di cui:

con CSP "Penalità ordinarie: P3 – Media" art. 16 NdA PUP

p.f. 1287 (di tot. 3 570 mq)	= mq. 30
------------------------------	-----------------

**CRITERIO DI
VALUTAZIONE**

Considerata la particolarità dei beni e la mancanza di compravendite di immobili con caratteristiche simili in zona, si è fatto riferimento a recenti perizie di stima per realtà con requisiti analoghi, con comparabili di riferimento attinenti alla esposta destinazione urbanistica dell'area, nonché ai criteri di determinazione delle indennità di esproprio per la zona destinata a parcheggio pubblico, che va determinata in misura pari al valore del bene.

Per il terreno con destinazione alberghiera si è potuto appurare che con Delib. Giunta comunale n. 19 di data 08/03/2023, sono stati determinati, come parametri indicativi, i valori venali in comune commercio e dei criteri per la determinazione del valore

delle aree edificabili, quale strumento operativo per l'Ufficio Tributi nelle fasi di accertamento dell'IMIS.

Per le Aree Alberghiere "D3" (Art. 63 NdA del PRG), con Indice Fondiario 0,80 mq/mq come quella in questione, il valore viene quantificato in Euro/mq 100,00; mentre per le Aree Residenziali di completamento intensivo "B2" (Art. 48 NdA del PRG), con Indice Fondiario 0,80 mq/mq come quella dell'Area Alberghiera in questione, il valore viene quantificato in Euro/mq 140,00.

A questo proposito, considerato che i terreni con destinazione alberghiera, a volte presentano un valore al metro quadro più elevato rispetto a quelli residenziali standard a parità di edificabilità (in quanto potrebbero offrire un potenziale di reddito maggiore) e che i valori stabiliti dai Comuni ai fini dell'accertamento dell'IMIS sono da ritenere cautelativi rispetto a quelli reali di mercato, valutato altresì l'indice di utilizzazione fondiaria, la configurazione e la posizione, la vicinanza ed accessibilità dalle strade pubbliche, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene di poter attribuire:

Per il terreno con destinazione alberghiera in questione, libero da costruzioni, il valore unitario di 140,00 Euro/mq, con una riduzione del 20% per la superficie con vincolo CSP Penalità ordinarie: P3 – Media, che in questo caso si riduce a 112,00 Euro/mq.

Per il terreno con destinazione a bosco, continuo all'area alberghiera in questione, si ritiene di poter attribuire il valore unitario di 7,00 Euro/mq.

Per il terreno con destinazione a parcheggio pubblico, limitrofo all'area alberghiera in questione, si ritiene di poter attribuire il valore unitario di 70,00 Euro/m², considerato il vincolo CSP Penalità ordinarie: P3 – Media.

Pertanto, **il valore dei beni identificati dalla p.ed. 235 e p.f. 1287 C.C. Vigo, liberi dalla costruzione esistente ex "Hotel Sporting" in condizioni normali di mercato viene stimato a corpo in 472.591,00 Euro, (arrotondati: 472.600,00 Euro)**, come sotto specificato:

**VALORE AREA
LIBERA DA COSTRUZIONI**

p.ed. 235 e p.f. 1287 C.C. Vigo Valore terreno <u>libero da costruzioni</u>			
Destinazione urbanistica PRG e CSP PUP	Superficie catastale (mq)	Valore unitario (Euro/mq)	Valore commerciale
Alberghiera "D3"- art. 63 NdA PRG	618	140,00	86.520,00
Alberghiera "D3"- art. 63 NdA PRG con Penalità "P3 Media" art. 16 NdA PUP	3.378	112,00	378.336,00
Bosco "E4"- art. 56 NdA PRG	805	7,00	5.635,00
Parcheggio pubblico G3 - art. 75 NdA PRG con Penalità "P3 Media" art. 16 NdA PUP	30	70,00	2.100,00
Sommano	4.831		472.591,00
Importo arrotondato			472.600,00

REGISTRO DEI VOLUMI E
DELLE SUPERFICI PER
"CREDITI EDILIZI"
CONTRIBUTO DI
COSTRUZIONE

Iscrizione nel "Registro dei volumi e delle superfici per la demolizione dell'edificio dismesso e degradato ex "Hotel Sporting" da richiedere al Comune di Ton.

Prima della demolizione della costruzione esistente ex "Hotel Sporting" e dell'ottenimento del titolo edilizio, l'aggiudicatario dei beni potrà richiedere al Comune di Ton l'iscrizione nel "Registro dei volumi e delle superfici degli edifici dismessi e degradati", ex art. 111 della L.P. 04.08.2015, n. 15 e s.m. (Legge provinciale per il governo del territorio) e artt. 61 e 62 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale, per il riconoscimento dei volumi e delle superfici urbanistiche e conseguentemente del relativo "contributo di costruzione", che si potranno utilizzare per realizzare un nuovo edificio come da accordi con il Comune di Ton.

Questa possibilità per il nuovo proprietario, contribuirà a ridurre i costi che dovrà sostenere per la demolizione dell'edificio e lo smaltimento dei rifiuti presenti in loco, che verrà aggiunto al valore del bene al fine della determinazione del valore a base d'asta.

Il riconoscimento dei volumi e delle superfici dell'edificio demolito, consentono di fatto di ridurre i costi che sarebbero dovuti per il rilascio di un nuovo titolo edilizio, fino ai valori iscritti nel "Registro dei volumi e delle superfici" rapportati al "contributo di costruzione" previsto dall'art. 87 della L.P. 04.08.2015, n. 15 e s.m. che nel Comune di Ton, come da Delib. Consiglio comunale n. 40 di data 23.12.2025, per interventi di recupero esercizi alberghieri esistenti incidono per 61,12 Euro/mq di SUN (Superficie utile netta).

Nel caso di specie, abbiamo indicativamente:

$[SUN - \text{Superficie utile netta (mq)}] \times [\text{imp. contributo (Euro/mq)}] = [\text{Contributo Costruzione (Euro)}]$

2.280 mq x 61,12 Euro/mq = 139.356,60 Euro, (arrotondati: 139.300,00 Euro). NB: trattasi di valore indicativo, la cifra esatta dovrà essere approvata dal Comune di Ton.

"CREDITI EDILIZI"
CONTRIBUTO DI
COSTRUZIONE

p.ed. 235 e p.f. 1287 C.C. Vigo Iscrizione nel Registro dei volumi e delle superfici dell'edificio dismesso e degradato ex "Hotel Sporting" per riconoscimento contributo di costruzione			
Iscrizione nel Registro dei volumi e delle superfici per demolizione dell'edificio dismesso e degradato ex "Hotel Sporting" ex art. 111 L.P. 15/2015 e s.m. e artt. 61 e 62 Regolamento urbanistico – edilizio provinciale	Superficie Utile Netta SUN (mq) indicativo	Valore unitario (Euro/mq)	Valore contributo di costruzione (Euro) indicativo
ex "Hotel Sporting" Rif. Conc. Ed. n. 24/96 di data 19/08/1996	2.280	61,12	139.353,60
Importo arrotondato			139.300,00

VALORI POSITIVI
VALORE TERRENO
DOPO DEMOLIZIONE
EX "HOTEL SPORTING"
CON POTENZIALI CREDITI
EDILIZI (VOLUMI E
SUPERFICI) E
CONSEQUENTE
CONTRIBUTO DI
COSTRUZIONE

p.ed. 235 e p.f. 1287 C.C. Vigo Valore terreno dopo demolizione "ex Hotel Sporting" <u>con potenziali crediti edilizi (volumi e superfici)</u> <u>e conseguente contributo di costruzione</u>	
Descrizione	Valore arrotondato (Euro)
Valore terreno identificato dalla p.ed. 235 e p.f. 1287 C.C. Vigo <u>libero da costruzioni</u>	472.600,00
Credito edilizio per Importo contributo di costruzione Rapportato indicativamente alla SUL ex "Hotel Sporting"	139.300,00
Sommano valori positivi	611.900,00

COSTI PER DEMOLIZIONE
"EX HOTEL SPORTING"
E SMALTIMENTO RIFIUTI
IVI PRESENTI

Per la quantificazione indicativa dei costi per la demolizione della costruzione esistente, dismessa e degradata, "ex Hotel Sporting", e lo smaltimento dei rifiuti non pericolosi ivi presenti, sono stati utilizzati i Prezzi PAT 2025, facendo riferimento agli elaborati ricevuti dal Comune di Ton, relativi alla Conc. Ed. n. 24/96 di data 19/06/1996. Come si evince dal Computo estimativo (Allegato n.6 alla relazione), il volume lordo da demolire, comprese le fondazioni fino alla profondità di 1 m ed escluso il tetto in legno è di circa 10.806,00 mc, con una superficie del tetto in legno da demolire di circa 730,80 mq, mentre la demolizione di manufatti relativi all'ex campo da tennis ha un volume di circa 194,30 mc, con le relative voci di conferimento dei rifiuti da Costruzione & Demolizione, compresi quelli oggetto di rimozione in ottemperanza all'Ordinanza del Comune di Ton, per circa 4.052,25 t di rifiuti, con trasporto presso impianto autorizzato per le successive operazioni di recupero o smaltimento, prelievi analisi di laboratorio in conformità alla normativa vigente, compresi oneri per la sicurezza. Oltre alle citate lavorazioni e sicurezza, sono i costi per imprevisti e spese tecniche relative a Progettazione, CSP, CSE, Direzione Lavori, per un importo di circa 265.310,70 Euro (arrotondati: 265.300,00 Euro), oltre oneri fiscali.

COSTI PER
REGOLARIZZAZIONE
CATASTALE E TAVOLARE

Come riportato nelle premesse, l'inserimento nella mappa della p.ed. 235 che identifica l'ex "Hotel Sporting" **non risulta conforme al sedime dell'attuale costruzione**, che in realtà occupa anche gran parte della p.f. 1287. Inoltre, anche parte dell'ex Campo da tennis, sembrerebbe debordare dalla proprietà catastale dell'esecutato. Ne consegue che per l'identificazione e la corretta definizione delle realtà interessate, sarà necessario aggiornare la mappa catastale inserendo con tipo di frazionamento l'attuale pianta dell'edificio e del campo da tennis, previa verifica strumentale dei confini, con le relative valutazioni tavolari. Sarà inoltre necessario eseguire la variazione dell'accatastamento, che risale all'anno 1940 e non corrisponde allo stato attuale. Al fine di eventuali passaggi di proprietà si dovranno quindi definire preventivamente le pratiche per l'individuazione dei beni, con

apposito tipo di frazionamento e conseguenti variazioni catastali e tavolari.

Per i citati aggiornamenti catastali e tavolari, si prevede un costo per prestazioni tecniche pari a circa 5.700,00 Euro, oltre spese documentate e oneri fiscali.

Si riporta di seguito il riassunto dei costi per la demolizione della costruzione dismessa e degradata ex "Hotel Sporting" con smaltimento di tutti i rifiuti ivi presenti e spese tecniche per Progettazione, CSP, CSE, Direzione Lavori, nonché quelle relative alle regolarizzazioni catastali e tavolari (Tipo di frazionamento con Variazioni catastali e tavolari), esclusi oneri fiscali, che verrà detratto dal valore del bene al fine della determinazione del valore a base d'asta.

VALORI NEGATIVI
COSTI PER DEMOLIZIONE
EX "HOTEL SPORTING"
CON SMALTIMENTO
RIFIUTI IVI PRESENTI E
SPESE TECNICHE
COSTI PER
REGOLARIZZAZIONE
CATASTALE E TAVOLARE

p.ed. 235 e p.f. 1287 C.C. Vigo Riassunto costi per demolizione ex "Hotel Sporting" con smaltimento rifiuti e regolarizzazione catastali e tavolari	
Descrizione	Costo (Euro)
Importo demolizione ex "Hotel Sporting" con smaltimento dei rifiuti, comprese spese tecniche, esclusi oneri fiscali	265.300,00
Spese tecniche per regolarizzazioni catastali e tavolari ex "Hotel Sporting", esclusi oneri fiscali	5.700,00
Sommano valori negativi	271.000,00

VALORE DI STIMA
A CORPO PER
BASE D'ASTA

p.ed. 235 e p.f. 1287 in C.C. VIGO

Sulla base di quanto espresso sopra, **il valore di stima a corpo per base d'asta, relativo alle p.ed. 235 e p.f. 1287 in C.C. Vigo, ammonta a complessivi 340.900,00 Euro (diconsi Euro trecentoquarantamilanovecento/00),** come sotto riassunto:

p.ed. 235 e p.f. 1287 C.C. Vigo Valore di stima finale per base d'asta		
Descrizione		Valore arrotondato (Euro)
A	Valore terreno identificato dalla p.ed. 235 e p.f. 1287 C.C. Vigo <u>libero da costruzioni</u>	472.600,00
B	Credito edilizio per Importo contributo di costruzione Rapportato indicativamente alla SUL ex "Hotel Sporting"	139.300,00
C	Importo demolizione ex "Hotel Sporting" con smaltimento dei rifiuti, comprese spese tecniche, esclusi oneri fiscali	265.300,00
D	Spese tecniche per regolarizzazioni catastali e tavolari ex "Hotel Sporting", esclusi oneri fiscali	5.700,00
Valore di stima finale per base d'asta (A + B - C - D)		340.900,00

12. LIMITAZIONI

Si precisa che tutti i calcoli esposti nella stesura della relazione sono orientativi e 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 attraverso il presente elaborato, propri approfondimenti e a seguito di sopralluogo da eseguirsi prima dell'offerta di acquisto.

Il lavoro peritale è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di stima degli immobili alla data del sopralluogo, con le assunzioni e limitazioni indicate nelle varie parti. L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legato alla veridicità degli elementi forniti e/o comunicati e/o rilasciati dagli uffici pubblici e messi a disposizione del perito.

Data la carenza di indagini ambientali relativi ai terreni su cui è stata realizzata la costruzione ex "Hotel Sporting", un tempo utilizzati anche per fini produttivi, l'impossibilità di certificare il pregresso utilizzo, la carenza di caratterizzazioni dei rifiuti presenti in loco, gli stessi vengono proposti nello stato di fatto, demandando alla parte acquirente qualsiasi eventuale approfondimento e dando, in questo rapporto di valutazione, le informazioni circa le passività ambientali e presenza di rifiuti senza caratterizzazione emerse in fase di verifica.

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

LOTTO n. 2
Particella Fondiaria:
p.f. 353/1 in P.T. 346 nel C.C. Vigo
in Località Ceramica di Ton



p.f. 353/1 C.C. Vigo - Località Ceramica - Comune di Ton (06/2010)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

**CLASSIFICAZIONE
CATASTALE**

In Catasto gli immobili risultano censiti come riportato nelle visure
seguenti

 Provincia Autonoma di Trento										
Servizio catasto - Provincia di TRENTO										
Visura per Particella										
Situazione degli atti informatizzati al 23/04/2015										
Dati della richiesta		CATASTO FONDIARIO Comune amministrativo di TON Comune catastale di VIGO Particella Fondiaria Numero Particella: 353/1				codice: L200 codice: 427		Ufficio Catasto competente MEZZOLOMBARDO		
Particelle										
DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie mc	Reddito		Dati Derivanti
								Dominicale	Agrario	
1	F	353/1	7	346	Prato	6	1973	Euro 1,53	Euro 1,53	
					Prato	5	3660	Euro 4,73	Euro 5,67	
Intestati										
N	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI ED ONERI REALI		DATI DERIVANTI	
1	S.R.L. SEDE DI TON						PROPRIETARIO PER 1/1		G.N. 338 del 20.02.2007	

Visura catastale P.F. 353/1 C.C. Vigo

IDENTIFICAZIONE
TAVOLARE

L'immobile p.f. 353/1 è allibrato nella P.T. 346 C.C. Vigo con proprietà iscritta a nome della società esecutata per l'intero **(quota 1/1)**

I contenuti dei fogli A1, A2, B, C del libro maestro si possono riscontrare dettagliatamente negli estratti tavolari allegati ai quali si rinvia per una corretta certificazione di: proprietà, servitù attive e passive ed aggravii.

SERVIZIO
LIBRO FONDARIO
E CATASTO



TRENTINO

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Ufficio del Libro fondiario di Mezzolombardo

COPIA COMPLETA DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

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

PARTITA TAVOLARE

COMUNE CATASTALE 427 Vigo

346 II

Apertura il 01/10/2004

Piombi

*** Nessun piombo ***

DISTRETTO Mezzolombardo

Ultimo piombo evaso G.N. 937/2024

Particella	Corpo tavolare	Dati derivanti dal Catasto Fondiario al 19/02/2025				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.f. 353/1		Prato	6	1973	1,53	1,53
		Prato	5	3660	4,73	5,67

Le superfici delle particelle derivano direttamente dalla loro rappresentazione nella cartografia catastale e come tali sono autonomamente modificabili dall'Ufficio del Catasto in presenza di errori grafici o di calcolo ai sensi dell'art. 5, commi 4 e 5 della L.R. 13 novembre 1985, n. 6 e dell'art. 7 del D.P.G.R. 5 novembre 1987, n. 50/L

A2

*** Nessuna iscrizione ***

B

██████████ s.r.l. sede di Ton, ██████████ - quota 1/1

02/02/1995 - G.N. 1984 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Atto d.d. 18/10/1994

riguarda p.f. 353/1

13/11/1992 - G.N. 1589/11 ANNOTAZIONE

revoca della procura autenticata dal Notaio Pierluigi Mott in data 15 giugno 1992 rep. 57.691.

C

17/06/1920 - G.N. 528/5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

passaggio a scopo di asportare prodotti agricoli

a carico p.f. 353/1

a favore p.f. 354/9, p.f. 367/11, p.f. 367/14

Atto d.d. 31/05/1920

05/04/2013 - G.N. 668/6 ANNOTAZIONE

atto di pignoramento immobiliare notificato in data 20-03-2013 a realizzo del credito di ██████████ nell'importo di Euro 893.995,11 oltre interessi, spese accessori ai sensi del documento

a carico p.f. 353/1

SERVIZIO
LIBRO FONDARIO
E CATASTO



TRENTINO

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Ufficio del Libro fondiario di Mezzolombardo

COPIA COMPLETA DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

14/12/2015 - G.N. 2237/3 ANNOTAZIONE

sequestro preventivo ai sensi dell'art. 321 c.p.p.
a carico p.f. 353/1

06/06/2016 - G.N. 1165/15 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Grava Corpo tavolare

importo massimo EUR 500.000,00

comprensivo dell'importo di Euro 320.640,00 di capitale, interessi, spese ed accessori
ai sensi del decreto ingiuntivo.

██████████ a Trento in ragione
di 1/2

██████████ a Villafranca di
Verona in ragione di 1/4

██████████ a Valeggio sul Mincio in
ragione di 1/4

Decreto ingiuntivo d.d. 26/02/2015

annotazione simultaneità con principale P.T. 790 II P.M.1 G.N.1164/1 - 2016

15/05/2024 - G.N. 937/14 ANNOTAZIONE
GIUSTIFICAZIONE

22/11/2016 - G.N. 2486/5 ANNOTAZIONE

atto di pignoramento immobiliare notificato il 01.10.2016 a realizzo del credito di
██████████ nell'importo di
EUR 424.376,83- ed accessori
a carico p.f. 353/1

08/08/2022 - G.N. 1636/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Grava Corpo tavolare

EUR 933.280,72

importo complessivo
e ruoli allegati

Agenzia delle Entrate - Riscossione - Agente per la Riscossione dei Tributi per la
Provincia di Trento sede di Roma, 13756881002
D.P.R. 602/73 art.77 e Decr.Legisl.46/99 art.16

annotazione simultaneità con principale P.T. 596 II G.N.1636/1 - 2022

Copia realizzata mediante sistema informativo automatizzato

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

2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO

PROPRIETÀ ATTUALE E
TITOLO DI PROVENIENZA

La proprietà è iscritta presso il Libro fondiario a nome di:
XXXXXXXX S.r.l sede di Ton – xxxxxxxxxxxx per l'intero - quota 1/1

Atto dd. 18/10/1994

Con annotazione sub. G.N. 1589/11 di data 13/11/1992, "revoca
della procura autenticata dal Notaio Pierluigi Mott in data
15/06/1992 rep. n. 57691".

**OCCUPAZIONE
DELL'IMMOBILE**

Attualmente, a carico della p.f. 353/1 risulta intavolata l'annotazione sub. G.N. 2237/3 di data 14/12/2015, di "sequestro preventivo ai sensi art. 321 c.p.p."

La citata realtà, era stata posta sotto sequestro giudiziario per la presenza in loco di rifiuti, con conseguente procedimento penale presso il Tribunale di Trento, che si è concluso con Sentenza nr. 701/21 del 19.11.2021, depositata il 16.02.2022 (a cui si rimanda), nella quale si "Ordina la restituzione all'avente diritto delle aree in sequestro ...", per cui, fatte salve le verifiche del caso, si può ritenere che si possa procedere alla cancellazione della citata annotazione tavolare.

Si fa presente che la p.f. 353/1 in C.C. Vigo e altri immobili non oggetto di valutazione, con "Contratto di affitto di terreni e fabbricati agricoli ex L. 203/1982" con data certa al 06/03/2000, stipulato tra la concedente XXXXXXXX S.r.l. e il conduttore XXXXXXXXXXXX XXXX, con "La durata dell'affitto di anni 33 (trentatre) a partire dal 6 marzo 2000, non rinnovabili, e avrà scadenza il giorno 5 marzo 2033".

Inoltre, sempre relativamente alla p.f. 353/1 in C.C. Vigo e altre realtà non oggetto di valutazione, con atto di "Cessione del contratto di affitto di fondo rustico" stipulato il 02/03/2008 tra il cedente XXXX XXXXXXXXXXXX e la cessionaria XXXX XXXX a nome e per conto della omonima XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXX XXXX, viene ceduto il sopraccitato contratto di locazione.

A seguito "Ordine di liberazione di immobile pignorato" di data 11 luglio 2025 disposto dal Giudice dell'esecuzione dott. Benedetto Sieff, al fine di definire un quadro più aggiornato dello stato dei luoghi e dei rifiuti abbandonati, in data 08 sett. 2025 unitamente al Custode giudiziario avv. Andrea Postal ed in presenza dei Carabinieri di Denno, è stato effettuato dallo scrivente un sopralluogo che ha consentito di prendere conoscenza della tipologia, della quantità e della relativa posizione dei rifiuti.

MODALITÀ DI ACCESSO

Dopo motivata richiesta del sottoscritto al Custode giudiziario avv. Andrea Postal.

**DATA DEL
SOPRALLUOGO**

In data 08 settembre 2025, è stato effettuato il sopralluogo alla presenza del Custode giudiziario avv. Andrea Postal, accompagnati dai Carabinieri della stazione di Denno.

3. UBICAZIONE E CONTESTO

UBICAZIONE

La p.f. 353/1 è un terreno incolto, attualmente in parte boscato, sito in località Ceramica a confine con la ex S.S. n. 43 della Val di Non, a nord dell'ex complesso industriale per la produzione di materiali in cotto, ora in stato di abbandono. Il fondo, un tempo utilizzato come area pertinenziale del limitrofo ex insediamento produttivo, era raggiungibile attraverso il piazzale (p.f. 354/1) a nord dell'ultimo capannone dello stesso, che risulta di altri proprietari e senza diritti di transito a favore dell'esecutato intavolati. Considerato che il terreno in questione risulta privo di un

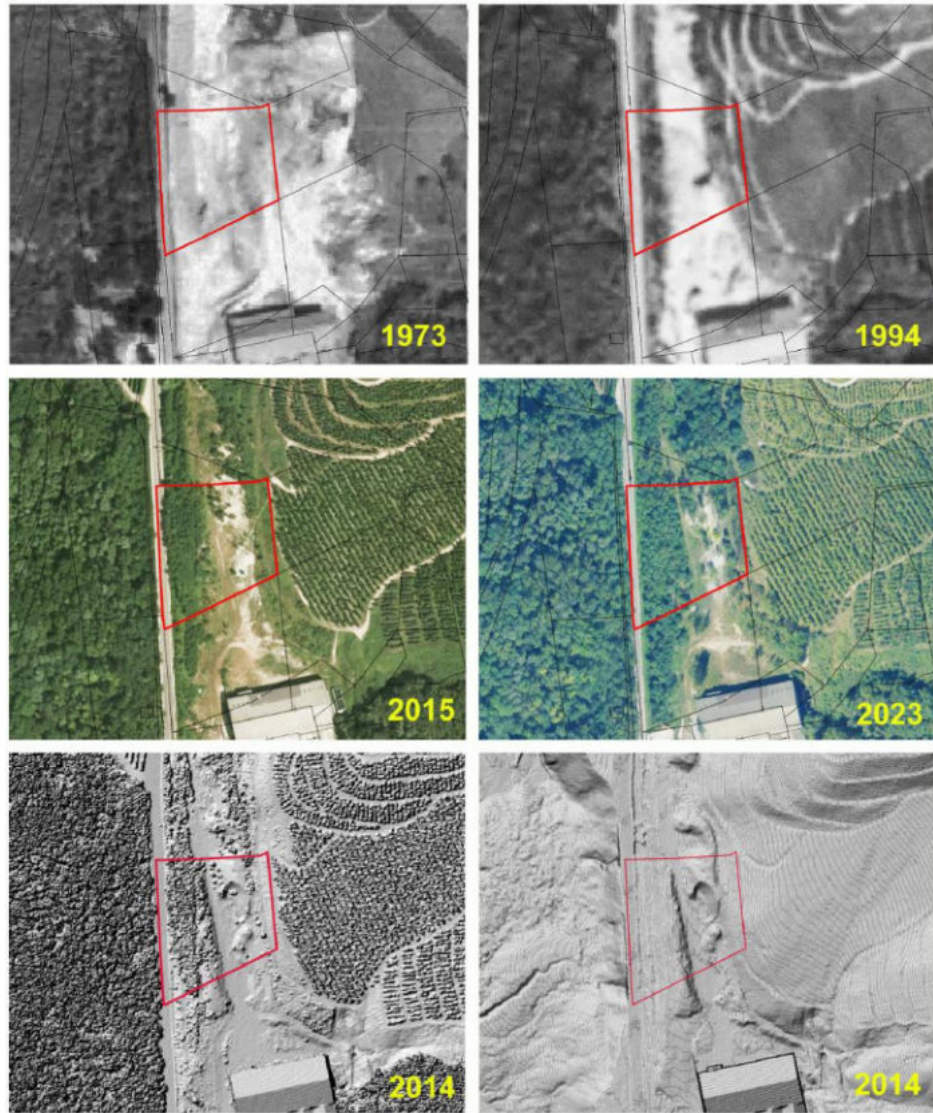
idoneo accesso, in quanto confina a nord con la p.f. 684/3, ad est con la p.f. 353/3 e a sud con la citata p.f. 354/1, tutte proprietà private di terzi e senza annotazione a favore di diritti di passaggio, constatato altresì che ad ovest confina con una viabilità pubblica, sarà necessario ottenere la concessione per realizzare un passo carraio dalla confinante ex S.S. n. 43 della Val di Non. Attualmente la morfologia originaria del fondo è profondamente modificata, sia per gli scavi effettuati a monte, che per l'utilizzo della restante area come deposito di materiale, che è stato classificato come rifiuto.

Il valore del fondo viene considerato in funzione di una possibile trasformazione a frutteto. La bonifica e sistemazione del terreno deve esser preceduta dall'eliminazione del notevole deposito di materiale di rifiuto accumulato, con trasporto in sito autorizzato (discarica o centro di recupero), che conseguentemente penalizza il valore del bene.

ORTOFOTO PAT

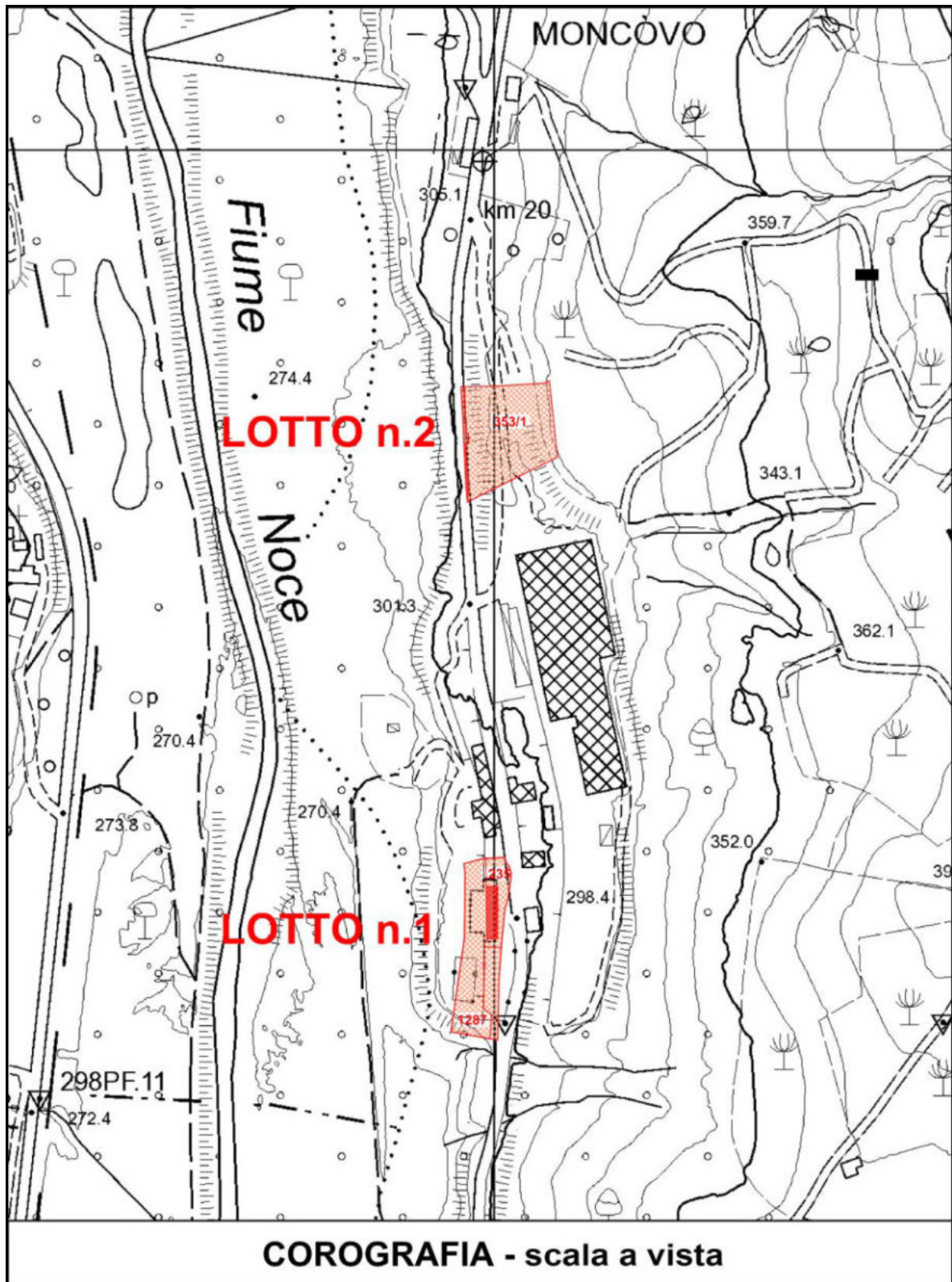


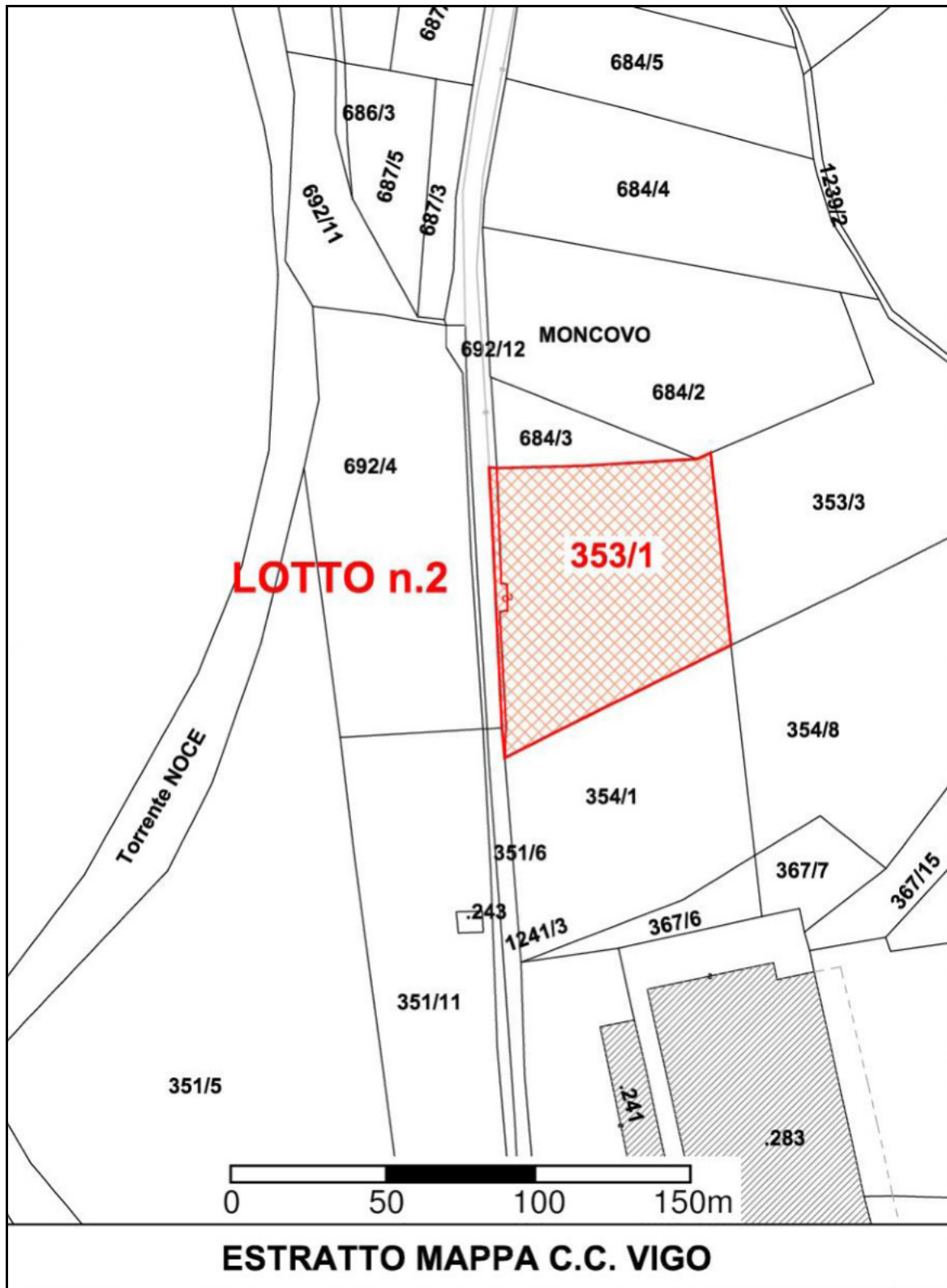
ORTOFOTO E LIDAR PAT

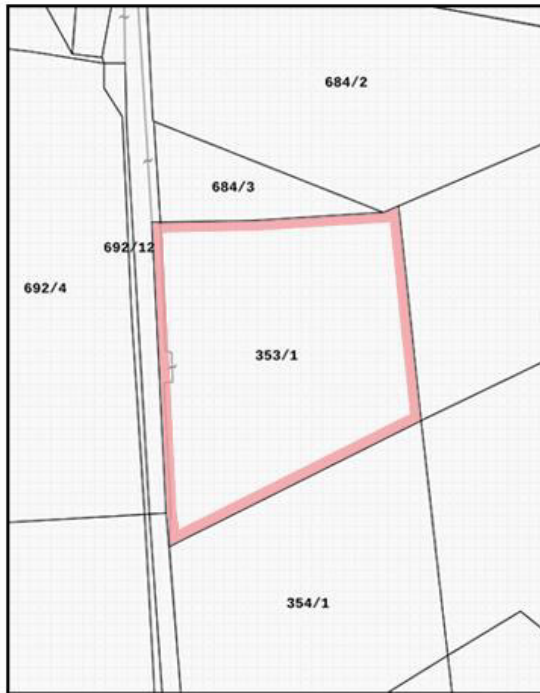


Immagini raffiguranti l'evoluzione temporale dei luoghi (con la realtà interessata rappresentata dal contorno rosso), negli anni come risultanti dalle ortofoto PAT anni 1973, 1994, 2015, 2023 e immagini Lidar PAT anno 2014

L'area in questione (come quelli confinanti a nord e a sud), riconducibile alla ex zona di deposito e lavorazione del materiale di cava, come documentato dai cumuli presenti nell'ortofoto anno 1973, è stata modificata negli anni successivi fino ad avere la conformazione attuale, che presenta una superficie in parte pianeggiante e in parte con rampe a diversa pendenza. Il terreno è incolto, per lo più boscato, ricoperto da vegetazione spontanea e in parte a prato, complessivamente ha una superficie catastale di 5.633 mq.







Estratto localizzazione p.f. 353/1 C.C. Vigo (Web GIS PAT)

Vista cumulo Sito A



Vista cumulo Sito A



Vista cumulo Sito B



Vista cumulo Sito B



4. SITUAZIONE URBANISTICA

STRUMENTO URBANISTICO

Nel vigente Piano Regolatore Generale (PRG) - Variante 2021 del Comune di Ton, la **p.f. 353/1 in C.C. Vigo**, di 5.633 mq catastali, ricade per circa 1.036 mq in "Aree rurali e improduttive - Area agricola di pregio - E1" ove vale quanto previsto dall'art. 51 delle NdA, per circa 4.597 mq in "Aree rurali e improduttive - Area agricola di rilevanza locale - E2L" ove vale quanto previsto dall'art. 53 delle NdA, con vincolo sull'intera superficie di "Aree a tutela - Difesa paesaggistica" ove vale quanto previsto dall'art. 25 delle NdA, gravata per circa 1.754 mq da "Fascia di rispetto stradale" di cui all'art. 14 delle NdA e sull'intera superficie da "Piani attuativi - Piano di riqualificazione urbana" (vedasi allegato Certificato di Destinazione Urbanistica Prot.n. 771 di data 19/02/2025 del Comune di Ton).

In merito alla perimetrazione e cartiglio del PRG relativa al Piano di riqualificazione urbana PU1 art. 8 e art. 26 delle NdA che interessa anche la p.f. 353/1 in quanto potenzialmente inquinata, si è potuto appurare che l'area risultava storicamente usata come cava di argilla e poi come pertinenza esterna dell'attività produttiva di produzione di laterizi e tegole in cotto, attualmente dismessa, esercitata nel vicino insediamento produttivo.

Si fa presente che la classificazione del PRG di sito potenzialmente inquinato, non trova tuttavia riscontro nella Cartografia provinciale, che individua i siti oggetto di procedimento di bonifica, riportata di seguito:

CARTOGRAFIA PAT SITI INQUINATI

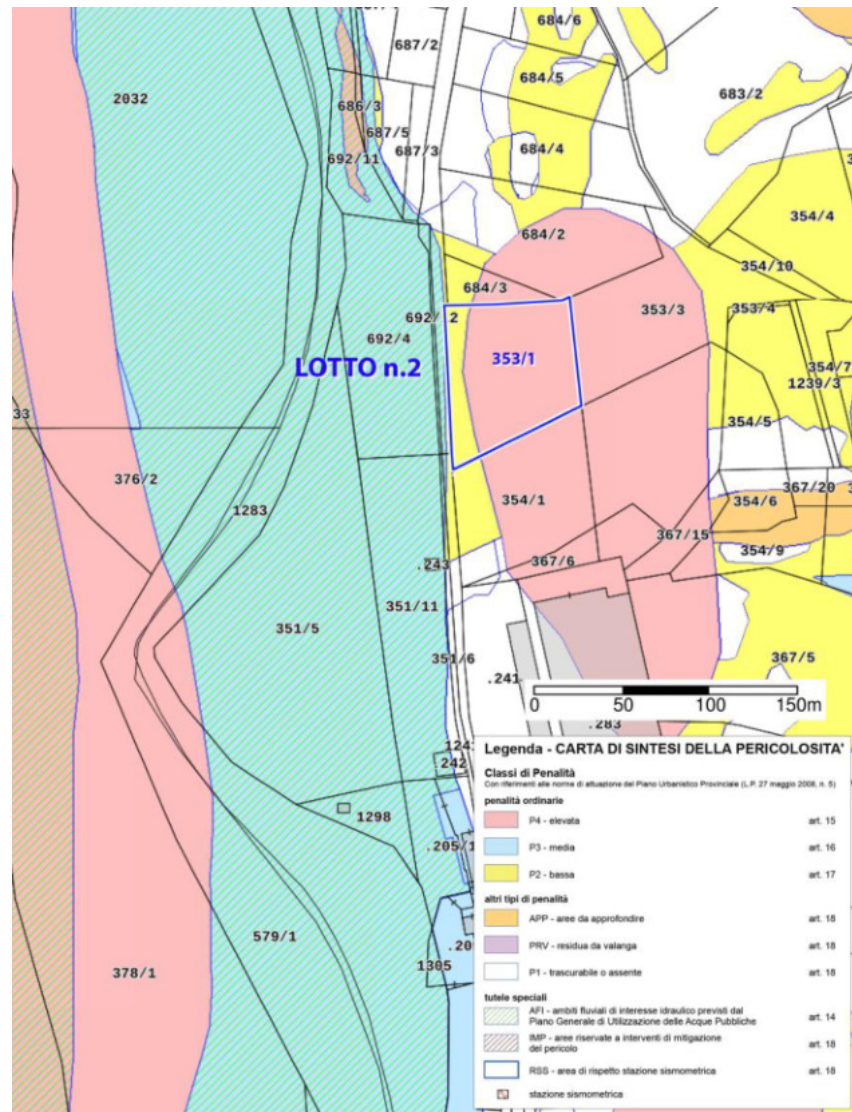


**CARTA DI SINTESI
DELLA PERICOLOSITA'
CSP**

Si rileva che la Provincia Autonoma di Trento con Delib. Giunta Provinciale n. 1748 di data 29.09.2023 ha approvato l'aggiornamento della Carta di sintesi della pericolosità, le cui disposizioni prevalgono sugli strumenti di pianificazione territoriale vigenti e adottati.

Secondo le citate norme provinciali, la **p.f. 353/1 in C.C. Vigo**, di 5.633 mq catastali, ricade per circa 4.528 mq in area con "Penalità ordinarie: P4 – Elevata" ove vale quanto previsto dall'art. 15 delle NdA, per circa 15 mq in area con "Penalità ordinarie: P3 – Media" ove vale quanto previsto dall'art. 16 delle NdA, per circa 1.090 mq in area con "Penalità ordinarie: P2 – Bassa" ove vale quanto previsto dall'art. 17 delle NdA e per circa 15 mq in area con "Tutele speciali: AFI – Ambiti fluviali di interesse idraulico previsti dal Piano Generale di Utilizzazione delle Acque Pubbliche" ove vale quanto previsto dall'art. 14 delle NdA (vedasi allegato Certificato di Destinazione Urbanistica Prot.n. 771 di data 19/02/2025 del Comune di Ton).

**CARTOGRAFIA PUP
CARTA DI SINTESI
PERICOLOSITA'**



CERTIFICATO
DESTINAZIONE
URBANISTICA



COMUNE DI TON

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

SERVIZIO TECNICO
Diritti di segreteria 15,00€
PAGATO

Ton, li 19.02.2025

Prot. n° 771

Marca da bollo
Esente ai sensi
DPR 115/2002

Ing. SBETTI AUGUSTO
Via Brenta, n° 19
38056, LEVICO TERME (TN)

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

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

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

IL TECNICO COMUNALE

Vista la domanda del richiedente in indirizzo di data 18.02.2025, pervenuta al protocollo municipale n° 743 di data 19.02.2025, intesa ad ottenere un certificato attestante la destinazione urbanistica delle particelle in seguito elencate;

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

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

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

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

Consultati gli atti d'ufficio;

CERTIFICA CHE

La particella P.Ed. 235 del C.C. di VIGO, risulta definita nel seguente modo:

Carta di sintesi della pericolosità - I° Aggiornamento

Penalità ordinarie

Per m² 396,33 - (31,43%)

P3 - Media - art. 16

Altri tipi di penalità

Per m² 864,67 - (68,57%)

P1 - Trascurabile o assente - art. 18

PRG - Variante 2021 - Sistema Ambientale

Aree a tutela

Per m² 372,37 - (29,53%)

Perimetro vincolo idrogeologico - Art. 23

PRG - Variante 2021 - Sistema Insediativo

Fasce di rispetto

Per m² 92,43 - (7,33%)

Stradale - Art. 14

Aree per attrezzature turistico ricettive

Per m ² 1261,00 - (100,00%)	
Area alberghiera - Art. 63	

La particella P.F. 1287 del C.C. di VIGO, risulta definita nel seguente modo:
Carta di sintesi della pericolosità - I° Aggiornamento

<i>Penalità ordinarie</i>	
Per m ² 2982,02 - (83,53%)	
P3 - Media - art. 16	
<i>Altri tipi di penalità</i>	
Per m ² 587,98 - (16,47%)	
P1 - Trascurabile o assente - art. 18	
<i>Tutele speciali</i>	
Per m ² 678,30 - (19,00%)	
AFI - Ambiti fluviali di interesse idraulico previsti dal Piano Generale di Utilizzazione delle Acque Pubbliche - art. 14	

PRG - Variante 2021 - Sistema Ambientale

<i>Aree a tutela</i>	
Per m ² 794,33 - (22,25%)	
Aree soggette a tutela ambientale primaria - Art. 24	
Per m ² 2812,80 - (78,79%)	
Perimetro vincolo idrogeologico - Art. 23	
Per m ² 0,36 - (0,01%)	
Demanio acque -	

Aree di protezione culturale archeologica e naturalistica

Per m ² 153,87 - (4,31%)	
Ambito fluviale di interesse ecologico - Art. 79	
Per m ² 0,36 - (0,01%)	
Zona a protezione speciale - Art. 31	
Per m ² 0,36 - (0,01%)	
Riserva naturale provinciale (Biotopo) - Art. 32	
Per m ² 0,36 - (0,01%)	
Zone speciali di conservazione (Ex SIC) - Art. 31	

PRG - Variante 2021 - Sistema Insediativo

<i>Aree rurali e improduttive</i>	
Per m ² 804,68 - (22,54%)	
Bosco - Art. 56	
<i>Aree speciali</i>	
Per m ² 29,63 - (0,83%)	
Parcheggio pubblico - Art. 75	
<i>Fasce di rispetto</i>	
Per m ² 261,32 - (7,32%)	
Stradale - Art. 14	
<i>Aree per attrezzature turistico ricettive</i>	
Per m ² 2735,33 - (76,62%)	
Area alberghiera - Art. 63	

La particella P.F. 353/1 del C.C. di VIGO, risulta definita nel seguente modo:

Carta di sintesi della pericolosità - I° Aggiornamento

Penalità ordinarie

Per m ² 4527,81 - (80,38%)		P4 - Elevata - art. 15
Per m ² 14,65 - (0,26%)		P3 - Media - art. 16
Per m ² 1090,55 - (19,36%)		P2 - Bassa - art. 17
<i>Tutele speciali</i>		
Per m ² 14,65 - (0,26%)		AFI - Ambiti fluviali di interesse idraulico previsti dal Piano Generale di Utilizzazione delle Acque Pubbliche - art. 14
PRG - Variante 2021 - Sistema Ambientale		
<i>Aree a tutela</i>		
Per m ² 5633,00 - (100,00%)		Difesa paesaggistica - Art. 25
PRG - Variante 2021 - Sistema Insediativo		
<i>Aree a tutela</i>		
Per m ² 5633,00 - (100,00%)		Difesa paesaggistica - Art. 25
<i>Aree rurali e improduttive</i>		
Per m ² 1035,35 - (18,38%)		Area agricola di pregio - Art. 51
Per m ² 4597,09 - (81,61%)		Area agricola di rilevanza locale - Art. 53
<i>Fasce di rispetto</i>		
Per m ² 1754,12 - (31,14%)		Stradale - Art. 14
<i>Piani attuativi</i>		
Per m ² 5633,00 - (100,00%)		Piano di riqualificazione urbana -

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

In fede.

IL TECNICO COMUNALE
geom. *Katiuscia Pilati*

Firmato digitalmente da:
PILATI KATIUSCIA
Provato e certificato da:
Sistema C certificato 2/2008
Valido dal 2011/11/11 al 2011/11/11
Incorporato: Qualified Electronic Signature
CA

5. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

REGOLARITÀ
AMBIENTALE

ADEMPIMENTI PER RIMOZIONE RIFIUTI

Alla data odierna sono in corso procedimenti amministrativi sanzionatori come da Ordinanza del Sindaco di Ton n. 539-Ord/2660 di data 28.07.2010, inerente il "recupero e smaltimento rifiuti" presenti sulla p.f. 353/1 in C.C. Vigo.

Oneri per regolarizzazione rimozione rifiuti

Per utilizzare l'immobile dovranno quindi essere rimossi i rifiuti di vario genere presenti sul terreno. I costi per la rimozione dei citati rifiuti sono specificati nell'Allegato n. 5 (Preventivo relativo alla bonifica dei rifiuti) al presente elaborato.

Come noto, nel caso di abbandono e deposito incontrollato di rifiuti, la normativa statale e provinciale, prevede che quando sussiste l'inosservanza dell'ordine di rimozione dei rifiuti, come si presume sia avvenuto nel caso di specie, fatta salva la segnalazione del responsabile all'Autorità giudiziaria, il Comune provvedere d'ufficio alla rimozione dei rifiuti, nei modi e termini di legge, ponendo le spese a carico del trasgressore/i.

6. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

C.C. VIGO – P.T. 346 – Foglio C

LIMITAZIONI D'USO

INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITU

- G.N. 528/5 dd. 17/06/1920

“a scopo di asportare prodotti agricoli”

a carico p.f. 353/1

a favore p.f. 354/9; p.f. 367/11; p.f. 367/14

Atto dd. 31/05/1920

CHE SI ESTINGUONO CON LA PROCEDURA

C.C. VIGO – P.T. 346 – Foglio C

PIGNORAMENTI

- G.N. 668/6 dd. 05/04/2013 - ANNOTAZIONE

Atto di pignoramento immobiliare notificato in data 20/03/2013 a realizzo del credito di Xxxxx xx xxxxxxxxxx xx xxxxxxx S.p.A. con sede in Bolzano, xxxxxxxxxx nell'importo di Euro 893.995,11 oltre interessi, spese accessori ai sensi del documento a carico **p.f. 353/1**

Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura dall'Estratto tavolare allegato

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

NOTIZIE UTILI PER IL REGIME FISCALE

Si riportano le notizie conosciute in sede di sopralluogo e di indagine che potrebbero essere utili alla definizione del regime fiscale della proprietà con Part. IVA:

Xxxxxxxx S.r.l. sede di Ton, xxxxxxxxxx – quota 1/1

INFORMATIVA DISPONIBILITÀ DEL BENE

Attualmente, a carico della p.f. 353/1 risulta intavolata l'annotazione sub. G.N. 2237/3 di data 14/12/2015, di “sequestro preventivo ai sensi art. 321 c.p.p.”

La citata realtà, era stata posta sotto sequestro giudiziario per la presenza in loco di rifiuti, con conseguente procedimento penale presso il Tribunale di Trento, che si è concluso con Sentenza nr. 701/21 del 19.11.2021, depositata il 16.02.2022 (a cui si rimanda), nella quale si “Ordina la restituzione all'avente diritto delle aree in sequestro ...”, per cui, fatte salve le verifiche del caso, si può

ritenere che si possa procedere alla cancellazione della citata annotazione tavolare.

8. POSSIBILITA' DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

QUOTA PIGNORATA L'atto di pignoramento colpisce l'intero della proprietà

SEPARAZIONE
DELLA QUOTA Non necessaria

9. VALUTAZIONE

ASSUNZIONI Il rapporto riguarda l'immobile inserito nel lotto sopra esaminato; il mercato immobiliare è molto ridotto; il tempo di esposizione degli immobili sul mercato prima di essere venduti è, mediamente, più di un anno; la superficie della particella è quella catastale. Qualora vi fosse contrasto tra i dati catastali e tavolari degli immobili riportati nella presente valutazione, e gli estratti tavolari e catastali (vedasi Allegato n. 2 al presente elaborato), valgono i dati leggibili su questi ultimi.

PRINCIPI DI
VALUTAZIONE Stima al tempo presente, con lo scopo esplicito di vendita all'asta degli immobili a seguito procedura immobiliare.

VALORE DI MERCATO
DEFINIZIONI La definizione di valore di mercato assume che il prezzo sia espresso alla data della stima, non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione e le spese del procedimento, prevede che l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo sul mercato, ossia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti con durata che dipende dal tipo di immobile e dalla dinamica di mercato. Nel caso di specie, **considerato che sarà necessario smaltire i rifiuti presenti in loco come da Ordinanza del Sindaco di Ton n. 539-Ord/2660 di data 28.07.2010, dal citato valore di mercato, per la determinazione del valore del bene da porre a base d'asta, andranno detratti i costi da sostenere per la rimozione, conferimento e smaltimento dei rifiuti in centro autorizzato.**

PROCEDIMENTO DI
STIMA METODO DEL
CONFRONTO DI
MERCATO E' un procedimento di stima del valore di mercato di immobili, basato sul confronto tra immobili simili oggetto di stima, contrattati di recente, di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

CRITERIO DI
VALUTAZIONE Considerata la particolarità del bene, il criterio di stima usato è quello comparativo con prezzi praticati nella località interessata, riferibili a trasferimenti di beni immobili similari per destinazione urbanistica, in libere contrattazioni di compravendita, mediante stima sintetica per comparazione parametrica. Le quotazioni relative ai valori medi riscontrabili sul territorio della Val di Non sono suscettibili anche di notevoli variazioni imputabili a fattori diversi, quali la particolare posizione, la varietà di coltura, la presenza di irrigazione, reti antigrandine, l'altitudine, la conformazione, la comodità di accesso, la vicinanza a vie di comunicazione, all'abitato, ecc.

Dalla analisi dei dati forniti dall' Agenzia delle Entrate delle compravendite di terreni agricoli in zona, relative agli anni successivi al 2020, è emerso che il valore medio dichiarato per i terreni agricoli, frutteti, si attesta a un prezzo medio di circa 43,00 Euro/mq. Tale valore si può ritenere congruo con riferimento al mercato medio zonale, per terreni coltivati a frutteto in produzione, con impianto di irrigazione e antigrandine.

Valori dichiarati Agenzia Entrate Trento,
Atto_2021_1T_1275_0_T2M, Atto_2022_1T_739_0_T2M, Atto_2022_1T_4687_0_T2M,
Atto_2022_1T_5696_0_T2M, Atto_2022_1T_9727_0_T2M, Atto_2022_1T_11028_0_T2M)

Nel caso in questione, si deve tenere conto che l'appezzamento di terreno, pur avendo una destinazione agricola, attualmente è incolto e parzialmente boscato, ricade interamente in un "Piano di riqualificazione urbana" e in "Area a tutela – Difesa paesaggistica", con la presenza di una "Fascia di rispetto stradale" e l'aggravio individuato dalla Carta di Sintesi della Pericolosità del PUP per circa 4.528 mq (oltre 80% della superficie) in "Area P4 – Elevata", nonché per circa 15 mq in "Area P3 – Media" e per circa 1.091 mq in "Area P2 – Bassa", che di fatto ne vincolano l'utilizzo, nonché la necessità di eseguire un nuovo impianto di frutteto previo rimodellamento morfologico del terreno e realizzazione di un nuovo accesso carraio dalla ex SS. n. 43 della Val di Non. A questo proposito, si ritiene che i conseguenti oneri finanziari possano essere stimati in circa 23 Euro/ma e in quanto tali vadano sottratti al valore medio zonale. Per le motivazioni esposte, si ritiene pertanto congruo attribuire al bene oggetto di stima un valore unitario medio di riferimento (che tiene conto della sia della parte in "Area agricola di pregio" che di quella in "Area agricola di rilevanza locale"), pari a 20,00 Euro/mq.

Pertanto, premesso che la presente stima viene ritenuta a corpo e non a misura, nel nostro caso la superficie del terreno risulta di 5.633 mq catastali, (il calcolo ad Euro/mq è da ritenersi solamente indicativo), **il valore del bene identificato dalla p.f. 353/1 C.C. Vigo, libero da rifiuti in condizioni normali di mercato viene stimato a corpo in 112.660,00 Euro**, come sotto specificato:

VALORE POSITIVO
VALORE AREA
LIBERA DA RIFIUTI

p.f. 353/1 C.C. Vigo Valore terreno <u>libero da rifiuti</u>			
Destinazione urbanistica PRG e CSP PUP	Superficie catastale (mq)	Valore unitario (Euro/mq)	Valore a corpo ⁸ (Euro)e
Agricola di pregio- art. 51 NdA PRG Agricola di rilevanza locale- art. 53 NdA PRG con Penalità "P4 Elevata" art. 15 NdA PUP con Penalità "P3 Media" art. 16 NdA PUP con Penalità "P3 Bassa" art. 167NdA PUP	5.633	20,00	112.660.00
Importo totale a corpo			112.660.00

VALORE NEGATIVO
COSTI PER
BONIFICA RIFIUTI

Per la quantificazione indicativa dei costi per lo smaltimento dei rifiuti non pericolosi ubicati sulla p.f. 353/1 C.V. Vigo, sono stati utilizzati i Prezzi PAT 2025, facendo riferimento alla documentazione riportata nell'elaborato e al sopralluogo in loco di data 08 sett. 2025. Dal Preventivo relativo alla bonifica dei rifiuti (Allegato n. 5 alla relazione) a cui si rimanda, per quanto relativo ai "Rifiuti censiti nell'area "Piazzale nord" Sito A e Sito B", **si evince che il costo ammonta a circa 104.900,00 Euro**, oltre oneri fiscali, **che verrà detratto dal valore del bene al fine della determinazione del valore a base d'asta.**

Nei prospetti riportati in appresso sono rappresentati gli oneri per l'esecuzione degli interventi di **rimozione, conferimento e smaltimento dei rifiuti** (escluse spese tecniche e oneri fiscali) per l'attuazione degli interventi di bonifica.

Costi relativi al Sito A (Lotto 2)

Valutazione costi conferimento rifiuti a impianto smaltimento/recupero (Sito A)						
rif.to prezzario PAT 2025	descrizione lavorazione	prezzo unitario		quantità		importo
B.02.15.0007.005	scavo e carico su mezzo di trasporto	4,50	€/mc	1.115	mc	5.017,50 €
A.02.02.0010.010	trasporto (distanza 20 km)	0,44	€/mc km	26.760 1115x1,2x20	mc*km	11.774,40 €
A.04.10.0016.005	conferimento macerie edili miste, cocci laterizio, cls, ... impurità fino 20% (70% c.a. 780,50 mc)	16,39	€/t	1.326,85 1115x0,7x1,7	t	21.747,07 €
A.04.10.0016.010	conferimento macerie edili miste, cocci laterizio, cls, ... impurità oltre 20% (30% c.a. 334,50 mc)	25,18	€/t	501,75 1115x0,3x1,5	t	12.634,06 €
Costi conferimento rifiuti a impianto smaltimento/recupero (Sito A)				TOTALE		51.173,03 €
Costi conferimento rifiuti a impianto smaltimento/recupero (Sito A)				TOTALE ARROTONDATO		51.200,00 €

Il costo per la rimozione, conferimento e smaltimento dei rifiuti riferito al Sito A è quindi stimabile in Euro 51.200,00 arrotondati (oltre oneri fiscali) e verrà detratto dal valore del bene al fine della determinazione del valore da porre a base d'asta.

Costi relativi al Sito B (Lotto 2)

Valutazione costi conferimento rifiuti a impianto smaltimento/recupero (Sito B)						
rif.to prezzario PAT 2025	descrizione lavorazione	prezzo unitario		quantità		importo
B.02.15.0007.005	scavo e carico su mezzo di trasporto	4,50	€/mc	1.250	mc	5.625,00 €
A.02.02.0010.010	trasporto (distanza 20 km)	0,44	€/mc km	30.000 1250x1,2x20	mc*km	13.200,00 €
A.04.10.0016.005	conferimento macerie edili miste, cocci laterizio, cls, ... impurità fino 20% (70% c.a. 780,50 mc)	16,39	€/t	2.125 1250x1,7	t	34.828,75 €
Costi conferimento rifiuti a impianto smaltimento/recupero (Sito B)				TOTALE		53.653,75 €
Costi conferimento rifiuti a impianto smaltimento/recupero (Sito B)				TOTALE ARROTONDATO		53.700,00 €

Il costo per la rimozione, conferimento e smaltimento dei rifiuti

riferito al Sito B è quindi stimabile in Euro 53.700,00 arrotondati (oltre oneri fiscali) e verrà detratto dal valore del bene al fine della determinazione del valore da porre a base d'asta.

Costi intervento di bonifica area “Piazzale nord” Sito A + Sito B (Lotto 2)

Valutazione costi conferimento rifiuti a impianto smaltimento/recupero (Sito A + Sito B)		
Costi conferimento rifiuti a impianto smaltimento/recupero (Sito A)	IMPORTO ARROTONDATO	51.200,00 €
Costi conferimento rifiuti a impianto smaltimento/recupero (Sito B)	IMPORTO ARROTONDATO	53.700,00 €
Costi conferimento rifiuti a impianto smaltimento/recupero (Sito A + Sito B)	TOTALE ARROTONDATO	104.900,00 €

Pertanto, il costo per la rimozione, conferimento e smaltimento dei rifiuti presenti nell’area “piazzale nord”, riferito al Sito A + Sito B è quantificabile per un totale complessivo arrotondato di Euro 104,900,00.-,(oltre oneri fiscali), che verrà detratto dal valore del bene al fine della determinazione del valore da porre a base d'asta.

p.f. 353/1 in C.C. VIGO

Sulla base di quanto espresso sopra, il valore di stima a corpo per base d'asta, relativo alla p.f. 353/1 in C.C. Vigo, ammonta a complessivi 7.760,00.- Euro (diconsi Euro settemilasettecentosessanta/00), come sotto riassunto:

**VALORE DI STIMA
A CORPO PER
BASE D'ASTA
DECURTATO DEI
COSTI PER
RIMOZIONE RIFIUTI**

p.f. 353/1 C.C. Vigo Valore di stima finale per base d'asta		
Descrizione		Valore arrotondato (Euro)
A	Valore terreno identificato dalla p.f. 353/1 C.C. Vigo <u>libero da rifiuti</u>	112.660,00
B	Spese per rimozione rifiuti presenti su p.f. 353/1 C.C. Vigo	104.900,00
	Valore di stima finale per base d'asta (A – B)	7.760,00

12. LIMITAZIONI

Si precisa che tutti i calcoli esposti nella stesura della relazione sono orientativi e 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 attraverso il presente elaborato, propri approfondimenti e a seguito di sopralluogo da eseguirsi prima dell'offerta di acquisto.

Il lavoro peritale è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di stima degli immobili alla data del sopralluogo, con le assunzioni e limitazioni indicate nelle varie parti. L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legato alla veridicità degli elementi forniti e/o comunicati e/o rilasciati dagli uffici pubblici e messi a disposizione del perito.

Data la carenza di indagini ambientali relativi ai terreni un tempo utilizzati per fini produttivi, l'impossibilità di certificare il pregresso utilizzo, la carenza di caratterizzazioni dei rifiuti presenti in loco, gli stessi vengono proposti nello stato di fatto, demandando alla parte acquirente qualsiasi eventuale approfondimento e dando, in questo rapporto di valutazione, le informazioni circa le passività ambientali e presenza di rifiuti senza caratterizzazione emerse in fase di verifica.

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

CONCLUSIONI

Come richiesto, si esplicitano di seguito i valori di stima dei beni pignorati che saranno oggetto di asta immobiliare.

LOTTO n. 1

in P.T. 596 C.C. Vigo:

- **p.ed. 235**, edificio di 1.261 mq catastali, che identifica parte di un ex complesso alberghiero "Hotel Sporting", sito in località Ceramica nel Comune di Ton, struttura in disuso da circa 30 anni, priva di impianti e non adeguata alle norme vigenti in materia, privo di agibilità, fatiscente, inagibile e pericolante, in avanzato stato di degrado e in condizioni di essere demolito, classificato nel P.R.G. in vigore come "Area alberghiera – D3" per l'intera superficie di circa 1.261 mq, con relativi vincoli urbanistici, mentre nella Carta di Sintesi della Pericolosità del P.U.P. ricade in "Area: P3 – Media" per circa 396 mq e in "Area: P1 –Trascurabile o assente per circa 865 mq, nonché con obbligo di rimozione dei rifiuti ivi presenti.

Nell'edificio sono presenti dei rifiuti da costruzione & demolizione, per i quali è stata emessa Ordinanza del Sindaco di Ton n. 572-Ord/2339 di data 20.05.2011, inerente il "recupero e smaltimento rifiuti" presenti sulla p.ed. 235 in C.C. Vigo, che non risulta ancora ottemperata.

- **p.f. 1287**, bosco di 3.570 mq catastali, che identifica un terreno, in parte edificato ed accorpato con la p.ed. 235 (ex "Hotel Sporting") e in parte come pertinenza con la presenza di un ex campo da tennis, situato in località Ceramica nel Comune di Ton, struttura in disuso da circa 30 anni, priva di impianti e non adeguata alle norme vigenti in materia, privo di agibilità, fatiscente, inagibile e pericolante, in avanzato stato di degrado e in condizioni di essere demolito, classificato nel P.R.G. in vigore come "Area alberghiera – D3" per circa 2.735 mq, come "Area bosco – E4" per circa 805 mq e come "Area parcheggio pubblico – G3" per circa 30 mq, con relativi vincoli urbanistici, mentre nella Carta di Sintesi della Pericolosità del P.U.P. ricade in "Area: P3 – Media" per circa 2.982 mq e in "Area: P1 –Trascurabile o assente per circa 588 mq.

Nella parte dell'edificio ex "Hotel Sporting" che ricade sulla p.f. 1287 vi sono dei rifiuti da costruzione & demolizione che dovranno essere caratterizzati, rimossi e smaltiti in centro autorizzato al recupero o allo smaltimento.

VALORE BENI PIGNORATI

EURO 340.900,00.-
(trecentoquarantamilanovecento/00)

LOTTO n. 2

in P.T.346 C.C. Vigo

- **p.f. 353/1**, prato di 5.633 mq catastali, che identifica un'area incolta e in parte boscata, con deposito di rifiuti, situata in località Ceramica nel Comune di Ton, classificata nel P.R.G. in vigore come "Area agricola di pregio – E1" per circa 1.035 mq e come "Area agricola di rilevanza locale – E2L" per circa 4.597 mq, con relativi vincoli urbanistici, mentre nella Carta di Sintesi della Pericolosità del P.U.P. ricade in "Area: P4 – Elevata" per circa 4.528 mq, in "Area: P3 – Media" per circa 15 mq e in "Area: P2 – Bassa" per circa 1.091 mq.

Nell'area sono presenti dei rifiuti (cumuli di terra mista a rifiuti inerti, cocciame, demolizioni ed altri elementi antropici depositati direttamente sul suolo e ricoperti da vegetazione) per i quali è stata emessa Ordinanza del Sindaco di Ton n. 539-Ord/2660 di data 28.07.2010, inerente il "recupero e smaltimento rifiuti" presenti anche sulla p.ed. 353/1 in C.C. Vigo, che non risulta ancora ottemperata.

VALORE BENE PIGNORATO

EURO 7.760,00.-
(settemilasettecentosessanta/00)

Considerando in tal modo espletato l'incarico affidatomi di depositare una "relazione di stima aggiornata", fatto salvo quanto sopra riportato, il sottoscritto dichiara che i valori stimati sono da ritenersi congrui alla data della presente perizia, di cui viene trasmessa copia tramite pec al Tribunale di Trento – Esecuzioni Immobiliari.

Levico Terme, 28 ottobre 2025

L'esperto

ing. Augusto Sbeti

ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROV. DI TRENTO
Dott. Ing. AUGUSTO SBETTI
ISCRIZIONE ALBO N. 1684

Allegati alla presente relazione

- **All. 1 - Documentazione fotografica**
- **All. 2 - Visure tavolari e catastali**
- **All. 3 - Ordinanze ambientali del Comune di Ton**
- **All. 4 – Estratti PRG, CSP e Certificato di destinazione urbanistica**
- **All. 5 – Preventivo relativo alla bonifica dei rifiuti**
- **All. 6 – Preventivo relativo alla demolizione ex "Hotel Sporting"**

