



TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

68/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/06/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

GIORGIO FELICETTI

CF:FLCGRG72R26B006G

con studio in BORGO VALSUGANA (TN) Via Liverone, 1C

telefono: 04611481295

email: st.felicetti@gmail.com

PEC: giorgio.felicetti@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a BORGO VALSUGANA Località Visle, della superficie commerciale di **30.279,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appezzamento di terreno oggetto di stima, identificato dalle pp. ff. 1842/1, 1844/1, 1845, 1846, 1847, 4635/1 e 4636 in C.C. Borgo, è ubicato in località Visle nel Comune di Borgo Valsugana, in posizione sud-ovest rispetto al centro abitato. Il fondo, di forma irregolare e giacitura pianeggiante, è accessibile da due ingressi carrabili ed è interamente recintato.

L'area è attrezzata per la coltivazione di piccoli frutti e risulta dotata di strutture metalliche di sostegno e copertura, impianto di fertirrigazione, rete irrigua, vasche di accumulo, allacciamento elettrico e approvvigionamento idrico autorizzato. All'interno sono inoltre presenti alcune strutture agricole leggere ad uso deposito e magazzino, realizzate con telaio metallico e copertura in telo PVC. La proprietà è servita da viabilità interna sterrata funzionale alle attività agricole.

Identificazione catastale:

- C.C. 037 particella fondiaria 1842/1 foglio 4 partita tavolare 4497, qualità classe Strada, superficie 296, indirizzo catastale: Località Visle, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Prospetto Nr. 17/2019 16.01.2019; Evidenza Nr. 2/2019
- C.C. 037 particella fondiaria 1844/1 foglio 4 partita tavolare 4497, qualità classe Orto/2, superficie 15679, reddito dominicale 129,5600, reddito agrario 48,5900, indirizzo catastale: Località Visle, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Prospetto Nr. 17/2019 16.01.2019; Evidenza Nr. 2/2019
- C.C. 037 particella fondiaria 1845 foglio 4 partita tavolare 4497, qualità classe Orto/2, superficie 1165, reddito dominicale 9,6300, reddito agrario 3,6100, indirizzo catastale: Località Visle, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Prospetto Nr. 17/2019 16.01.2019; Evidenza Nr. 2/2019
- C.C. 037 particella fondiaria 1846 foglio 4 partita tavolare 4497, qualità classe Orto/2, superficie 2946, reddito dominicale 24,3400, reddito agrario 9,1300, indirizzo catastale: Località Visle, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Prospetto Nr. 17/2019 16.01.2019; Evidenza Nr. 2/2019
- C.C. 037 particella fondiaria 1847 foglio 4 partita tavolare 4497, qualità classe Orto/2, superficie 8406, reddito dominicale 69,4600, reddito agrario 26,0500, indirizzo catastale: Località Visle, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Prospetto Nr. 2591/2025 16.07.2025; Evidenza Nr. 7/2025
- C.C. 037 particella fondiaria 1847 foglio 4 partita tavolare 4497, qualità classe Prato/4, superficie 1210, reddito dominicale 2,8100, reddito agrario 2,5000, indirizzo catastale: Località Visle, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Prospetto Nr. 2591/2025 16.07.2025; Evidenza Nr. 7/2025
- C.C. 037 particella fondiaria 4635/1 foglio 4 partita tavolare 4497, qualità classe Orto/2,



superficie 311, reddito dominicale 2,5700, reddito agrario 0,9600, indirizzo catastale: Località Visle, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Prospetto Nr. 17/2019 16.01.2019; Evidenza Nr. 2/2019

- C.C. 037 particella fondiaria 4636 foglio 4 partita tavolare 4497, qualità classe Orto/2, superficie 266, reddito dominicale 2,2000, reddito agrario 0,8200, indirizzo catastale: Località Visle, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Prospetto Nr. 17/2019 16.01.2019; Evidenza Nr. 2/2019

Il terreno presenta una forma poligonale irregolare, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: impianto irriguo a goccia

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	30.279,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 762.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 746.760,00
Data di conclusione della relazione:	11/06/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO ***

Da segnalare che risultano registrati due contratti di affitto solo sulla P.fond. 1844/1, mentre le altre P.fond. 1847, 1846, 1845, 4636, 4635/1 e P.fond. 1842/1 oggetto d'esecuzione risultano libere. Sulla P.fond. 1844/1 di mq. catastali 15.679, come già detto risultano registrati due distinti Contratti d'Affitto Agrari uno sulla superficie di mq. 2.000,00 e l'altro sulla restante superficie di mq. 13.679.

1) - Contratto: stipulato in data 01/08/2025 con il Sig. Pedron Mario (CF:PDRMRA68B11F187K) con scadenza il 31/12/2034. Registrato il 27/08/2025 presso l'Agenzia delle Entrate di Borgo Valsugana al n.ro 000977. La durata del contratto riportata è di 10 anni con un canone annuo di € 500,00. Si evidenzia che l'atto di pignoramento immobiliare è stato notificato in data 26/07/2025 mentre l'annotazione del G.N. 1895/1 è stata fatta in data 04/08/2025.

2) - Contratto: stipulato in data 01/08/2025 con la Sig.ra Boncio Katarzyna (CF:BNCKRZ81L46Z127S) con scadenza il 31/12/2034. Registrato il 27/08/2025 presso l'Agenzia delle Entrate di Borgo Valsugana al n.ro 000976. La durata del contratto riportata è di 10 anni con un canone annuo di € 1.500,00. Si evidenzia che l'atto di pignoramento immobiliare è stato notificato in data 26/07/2025 mentre l'annotazione del G.N. 1895/1 è stata fatta in data 04/08/2025.

(vedi allegato 3)

Secondo gli accertamenti svolti i canoni di locazione appaiono: congruo per il primo contratto e non congruo per il secondo contratto.

(vedi allegato 8)



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per il dettaglio e la corretta certificazione delle iscrizioni si rinvia agli estratti tavolari allegati. - (allegato 2 - estratti tavolari)

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

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Servitù di metanodotto, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto d.d. 13/11/1984.

La formalità è riferita solamente a p.f. 1845, p.f. 1846, p.f. 1847, p.f. 4636.

(vedi allegato 2 - estratto tavolare)

servitù di metanodotto, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto d.d. 18/06/1991.

La formalità è riferita solamente a p.f. 1846, p.f. 1847.

(vedi allegato 2 - estratto tavolare)

servitù metanodotto, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto d.d. 26/05/1992.

La formalità è riferita solamente a p.f. 1845, p.f. 1846, p.f. 1847, p.f. 4636.

(vedi allegato 2 - estratto tavolare)

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto d.d. 29/09/2010.

Importo ipoteca: 350.000,00.

La formalità è riferita solamente a P.fond. 1842/1, 1844/1, 1845, 1846, 1847, 4635/1 e P.fond. 4636.

(vedi allegato 2 - estratto tavolare)

ipoteca **volontaria**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto d.d. 25/07/2014.

Importo ipoteca: 450.000,00.

Importo capitale: 225.000,00.

La formalità è riferita solamente a P.fond. 1842/1, 1844/1, 1845, 1846, 1847, 4635/1 e P.fond. 4636.

(vedi allegato 2 - estratto tavolare)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a p.f. 1842/1, p.f. 1844/1, p.f. 1845, p.f. 1846, p.f. 1847, p.f. 4635/1, p.f. 4636.



(vedi allegato 2 - estratto tavolare)

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

LIMITI E ASSUNZIONI:

Limiti:

Il contenuto di questo rapporto è dettato dall'articolo 173 bis att.c.p.c. per cui non comprende il rilievo di dettaglio di edifici o di parte di essi né il rilievo di aree agricole né la riconfinazione di terreni e/o apposizione di termini laddove mancassero o non fossero facilmente individuabili o, più in generale, la identificazione sul posto di confini di qualsiasi tipo di particelle. Non comprende anche stratigrafie, rilievi di impianti e del loro stato di conservazione, di difetti di costruzione, ecc... Il mandato non prevede l'accertamento della presenza di rifiuti e/o terreni inquinati nel sottosuolo in genere né il rilevare materiali pericolosi e/o inquinanti all'interno di alloggi o lo stato e la regolarità di condotte di energia, combustibili, adduzione e/o scarico di acque di qualsiasi tipo. Non è possibile determinare con precisione i costi di regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali, interpretazioni di legge di organi e/o enti preposti all'esame delle pratiche di regolarizzazione e del calcolo di eventuali sanzioni. Il mandato di questo tecnico non prevede l'istruttoria di queste pratiche. Ne consegue che le cifre eventualmente indicate sono da intendersi come previsione di larga massima e non vincolanti, da ritenersi quantificate in modo sommario/a corpo. Non è possibile determinare con precisione gli oneri per la regolarizzazione catastale/tavolare in quanto discrezionali per quanto riguarda le spese tecniche di rilievo e restituzione per la redazione delle relative pratiche di accatastamento e/o intavolazione di piani divisionali o varianti di essi. Non è possibile determinare con precisione gli oneri per la regolarizzazione tecnico/impiantistica in quanto discrezionali per quanto riguarda eventuali lavori di adeguamento o modifiche agli impianti. È anche impossibile valutare con certezza, laddove mancasse, se sia possibile o meno ottenere il certificato di agibilità e relativi costi.

Assunzioni:

Si assume:

- che la superficie catastale del/dei lotti sia sufficientemente rappresentativa di quella reale;
- che non siano presenti rifiuti/materiali e/o terreni inquinati nel sottosuolo;
- che gli eventuali ulteriori oneri per la regolarizzazione urbanistica restino a cura e spese dell'assegnatario;
- che gli oneri per la regolarizzazione catastale e/o tavolare restino a cura e spese dell'assegnatario tranne per le varianti tavolari quando sono previste da redigere e da allibrare prima della messa in vendita.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. Nel caso specifico siamo di fronte a vendita forzata che il Codice delle Valutazioni Immobiliari così definisce:

L'espressione "vendita forzata" è spesso usata in circostanze in cui un venditore è obbligato a vendere



con la conseguenza che non dispone di un periodo di tempo adeguato per attuare la propria strategia di vendita. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipenderà dalla natura delle pressioni cui è sottoposto il venditore e dalle motivazioni per cui non è possibile attuare un'adeguata strategia di vendita. Esso può riflettere inoltre le conseguenze per il venditore derivanti dal non essere riuscito a vendere nel periodo a sua disposizione. Tranne laddove si conoscano la natura delle costrizioni per il venditore e le motivazioni delle stesse, il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere realisticamente stimato. Il prezzo che un venditore accetterà in una vendita forzata rifletterà le particolari circostanze di tale vendita e non quelle di un ipotetico venditore disponibile, di cui alla definizione di valore di mercato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata ha soltanto una relazione accidentale con il valore il mercato e con eventuali altre configurazioni definite nel presente principio. Una "vendita forzata" è una descrizione della situazione in cui si verifica lo scambio, non una distinta configurazione di valore (IVS 2013 Fr. nota 52).

- che il lettore sia consapevole che il rapporto di valutazione è attività presumibile ed estimativa del valore dell'immobile; alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore circa l'esito di tale valutazione, nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dai concorrenti, nella vendita forzata, sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

- che il lettore è altresì consapevole dei limiti estimativi delle valutazioni "full": la valutazione comprende sì una visita sopralluogo ma non indagini tecniche e preventivi particolareggiati. Per la valutazione, si effettuano anche eventuali approfondimenti tecnico-amministrativi, ove gli stessi siano stati richiesti (a titolo di esempio, verifiche urbanistiche presso gli uffici comunali competenti);

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dagli uffici competenti, e/o dall'esecutato e/o dal suo tecnico (salvo diversamente specificato); né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori od omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata;

Le condizioni di vendita sono regolate dall'avviso pubblico a cui si rinvia per il dettaglio, qui si sottolinea che è onere dell'interessato- offerente assicurarsi dello stato di fatto o di diritto degli immobili soprattutto prendendo visione degli stessi prima della presentazione dell'offerta.

Che la presente Perizia di Stima si fonda sull'analisi dei dati reperiti in atti e dai pubblici uffici; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione del perito.

Che non vi sono particolari condizioni limitative e aggravanti che, allo stato, possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione;

Gli interessati alla vendita nel partecipare all'asta avranno già considerato quanto sopra.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità (v. annuncio di vendita), quindi le eventuali difformità dei beni e gli oneri di qualsiasi genere, - ivi compresi ad esempio quelli per oneri urbanistici o per eventuali sanatorie, o per adeguamento impianti, o per regolarizzazioni catastali e/o tavolari, o per spese condominiali dell'anno in corso e/o quello precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti, in conoscibili o comunque non riportati in perizia o di diversa entità, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE (Vedi allegato 7).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Contratto d.d. 29/09/2010 (dal 10/10/2010), con atto stipulato il 29/09/2010.

Il titolo è riferito solamente a p.f. 1842/1, p.f. 1844/1, p.f. 1845, p.f. 1846, p.f. 1847, p.f. 4635/1, p.f. 4636



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Vedi Allegato 5 - Copia titoli edilizi rilasciati dal Comune di Borgo Valsugana e Vedi Allegato 6 - Estratto Prg, norme di attuazione Certificato di Destinazione Urbanistica

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizio Attività N. **17125/2010 Dd.d. 15/11/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di una recinzione sulle P.fond. 1842/1, 1844/1, 1845,1846,1847,4635/1, 4636 site in località Visle.

Autorizzazione Paesaggistica del Sindaco N. **17167/2010 d.d. 29/12/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Parere Paesaggistico-Ambientale ai sensi dell'art. 99 della L.P. 22/91. Realizzazione di una recinzione sulle P.fond. 1842/1, 1844/1, 1845,1846,1847,4635/1, 4636 site in località Visle.

Autorizzazione Paesaggistica del Sindaco N. **17798/2012 d.d. 10/04/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Parere Paesaggistico-Ambientale ai sensi dell'art. 99 della L.P. 22/91. Realizzazione di una recinzione sulle P.fond. 1842/1, 1844/1, 1845,1846,1847,4635/1, 4636 site in località Visle. 1° Variante.

Denuncia Inizio Attività N. **17916/2012 d.d. 8/06/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di una recinzione sulle P.fond. 1842/1, 1844/1, 1845,1846,1847,4635/1, 4636 site in località Visle.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera Delib. Consiglio comunale n. 37 dd. 24 ottobre 2024, esecutiva il giorno 8 novembre 2024 e adottata in via definitiva con Delib. Consiglio comunale n. 47 dd. 2 ottobre 2025, esecutiva il 14 ottobre 2025;; l'immobile ricade in Zone Agricole di Pregio - Art. 80 Norme di Attuazione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In conformità all'art. 568 c.p.c. comma 2 in questo capitolo si indicano le difformità rilevate e i probabili costi per risolvere le problematiche. Degli oneri qui esposti si terrà conto in sede di stima con decurtazione dal valore di mercato dell'immobile, affinché il futuro aggiudicatario non sollevi eccezioni per vizi o difetti della vendita. Si precisa sin d'ora che gli oneri qui esposti sono riportati a titolo indicativo e calcolati sommariamente in quanto non suffragati da precise istruttorie. Lo svolgimento dell'incarico prevede un sopralluogo con analisi sommaria visiva dei beni con la scorta della documentazione reperita presso gli uffici pubblici competenti. Con quanto qui esposto si vuole rendere edotto e consapevole il lettore dei limiti dell'attività svolta per la relazione e la valutazione degli immobili [1], che non prevede indagini tecniche rigorose e preventivi particolareggiati.

Le condizioni di vendita [2] sono regolate dall'Avviso Pubblico a cui si rinvia per il dettaglio, qui si sottolinea che è onere dell'interessato-offerente assicurarsi dello stato di fatto e di diritto degli immobili con il Custode e Delegato designati e soprattutto prendendo visione degli stessi prima della presentazione dell'offerta.

[1]La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di



qualità, quindi le eventuali difformità dei beni e gli oneri di qualsiasi genere, ivi compresi ad esempio quelli per oneri urbanistici o per eventuali sanatorie, o per adeguamento impianti, o per regolarizzazioni catastali e tavolari, o per spese condominiali dell'anno in corso o quello precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti, inconnoscibili o comunque non riportati in perizia o di diversa entità, non potranno dar luogo ad alcuna riduzione del prezzo o risarcimento o indennità future.

[2] Con la partecipazione all'asta l'offerente esonera espressamente ed integralmente l'esperto da qualsiasi controversia, rivalsa o pretesa che possa insorgere in relazione a tutte le attività svolte per la redazione del presente rapporto di valutazione. È quindi consapevole che l'offerta e l'acquisto di immobili in asta giudiziaria comporta l'assunzione di tutti i rischi a proprio carico.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN BORGO VALSUGANA LOCALITÀ VISLE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a BORGO VALSUGANA Località Visle, della superficie commerciale di **30.279,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appezzamento di terreno oggetto di stima, identificato dalle pp. ff. 1842/1, 1844/1, 1845, 1846, 1847, 4635/1 e 4636 in C.C. Borgo, è ubicato in località Visle nel Comune di Borgo Valsugana, in posizione sud-ovest rispetto al centro abitato. Il fondo, di forma irregolare e giacitura pianeggiante, è accessibile da due ingressi carrabili ed è interamente recintato.

L'area è attrezzata per la coltivazione di piccoli frutti e risulta dotata di strutture metalliche di sostegno e copertura, impianto di fertirrigazione, rete irrigua, vasche di accumulo, allacciamento elettrico e approvvigionamento idrico autorizzato. All'interno sono inoltre presenti alcune strutture agricole leggere ad uso deposito e magazzino, realizzate con telaio metallico e copertura in telo PVC. La proprietà è servita da viabilità interna sterrata funzionale alle attività agricole.

Identificazione catastale:

- C.C. 037 particella fondiaria 1842/1 foglio 4 partita tavolare 4497, qualità classe Strada, superficie 296, indirizzo catastale: Località Visle, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Prospetto Nr. 17/2019 16.01.2019; Evidenza Nr. 2/2019
- C.C. 037 particella fondiaria 1844/1 foglio 4 partita tavolare 4497, qualità classe Orto/2,



superficie 15679, reddito dominicale 129,5600, reddito agrario 48,5900, indirizzo catastale: Località Visle, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Prospetto Nr. 17/2019 16.01.2019; Evidenza Nr. 2/2019

- C.C. 037 particella fondiaria 1845 foglio 4 partita tavolare 4497, qualità classe Orto/2, superficie 1165, reddito dominicale 9,6300, reddito agrario 3,6100, indirizzo catastale: Località Visle, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Prospetto Nr. 17/2019 16.01.2019; Evidenza Nr. 2/2019
- C.C. 037 particella fondiaria 1846 foglio 4 partita tavolare 4497, qualità classe Orto/2, superficie 2946, reddito dominicale 24,3400, reddito agrario 9,1300, indirizzo catastale: Località Visle, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Prospetto Nr. 17/2019 16.01.2019; Evidenza Nr. 2/2019
- C.C. 037 particella fondiaria 1847 foglio 4 partita tavolare 4497, qualità classe Orto/2, superficie 8406, reddito dominicale 69,4600, reddito agrario 26,0500, indirizzo catastale: Località Visle, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Prospetto Nr. 2591/2025 16.07.2025; Evidenza Nr. 7/2025
- C.C. 037 particella fondiaria 1847 foglio 4 partita tavolare 4497, qualità classe Prato/4, superficie 1210, reddito dominicale 2,8100, reddito agrario 2,5000, indirizzo catastale: Località Visle, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Prospetto Nr. 2591/2025 16.07.2025; Evidenza Nr. 7/2025
- C.C. 037 particella fondiaria 4635/1 foglio 4 partita tavolare 4497, qualità classe Orto/2, superficie 311, reddito dominicale 2,5700, reddito agrario 0,9600, indirizzo catastale: Località Visle, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Prospetto Nr. 17/2019 16.01.2019; Evidenza Nr. 2/2019
- C.C. 037 particella fondiaria 4636 foglio 4 partita tavolare 4497, qualità classe Orto/2, superficie 266, reddito dominicale 2,2000, reddito agrario 0,8200, indirizzo catastale: Località Visle, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Prospetto Nr. 17/2019 16.01.2019; Evidenza Nr. 2/2019

Il terreno presenta una forma poligonale irregolare, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: impianto irriguo a goccia



Accesso dalla strada comunale - posto a Sud.



strada comunale lato sud - in evidenza recinzione esterna



Impianto piccoli frutti



Impianto piccoli frutti





Impianto piccoli frutti



Tensostrutture agricole poste sul lato nord (posizione semicentrale)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in posizione sud/ovest rispetto al Paese di Borgo Valsugana ad una distanza di circa 2 Km dal centro abitato, confinanti con il lato ovest con il Comune di Roncegno in area prettamente agricola.



Inquadramento generale - posizione terreno rispetto al centro abitato di Borgo Valsugana



Ingrandimento 01



Ingrandimento 02 - in evidenza limite di proprietà e i due accessi

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appezzamento di terreno oggetto della presente valutazione è costituito dalle particelle fondiari **1842/1, 1844/1, 1845, 1846, 1847, 4635/1 e 4636 C.C. Borgo**, situate in **località Visle**, nel Comune di **Borgo Valsugana**, in posizione periferica rispetto al centro abitato, sul lato sud-occidentale dello stesso, in prossimità del confine amministrativo con il Comune di Roncegno Terme.

Il compendio si sviluppa in un contesto agricolo caratterizzato dalla presenza di coltivazioni specializzate e presenta una conformazione planimetrica irregolare, assimilabile ad un poligono concavo con sviluppo prevalente in direzione est-ovest. La superficie risulta sostanzialmente pianeggiante e facilmente utilizzabile ai fini agricoli, con una rete interna



di viabilità sterrata che consente l'accesso e la movimentazione dei mezzi agricoli in tutte le aree del fondo.

L'accesso alla proprietà è garantito da due distinti ingressi carrabili. Il primo, posto sul lato meridionale, avviene direttamente dalla strada comunale identificata dalla p.f. 4652/2. Il secondo ingresso è ubicato sul lato orientale e risulta collegato alla viabilità comunale mediante un tratto di strada della lunghezza di circa 22 metri. Dall'esame della documentazione catastale disponibile, tale collegamento sembrerebbe insistere in parte sulla p.f. 6883, di proprietà della Provincia Autonoma di Trento - Ramo Acque, e in parte sulle pp. ff. 729, 730 e 6729 di proprietà privata; dalle verifiche effettuate non risultano intavolate servitù di passaggio a favore delle particelle oggetto di esecuzione.

L'intera proprietà è delimitata da una recinzione perimetrale costituita da rete metallica anti-selvaggina di altezza pari a circa m 2,60, integrata con rete antinsetto di colore chiaro, idonea a garantire la protezione delle colture. Sono inoltre presenti cancelli di accesso carrabili e ampi spazi destinati alle operazioni di carico e scarico delle merci e dei materiali agricoli.

Il fondo risulta attrezzato per la coltivazione intensiva di piccoli frutti e si presenta come un complesso agricolo specializzato di rilevante estensione. Dalle verifiche eseguite e dalla documentazione fotografica emerge la presenza di una fitta rete di strutture portanti in acciaio zincato e pali di sostegno, predisposte per l'installazione di coperture mobili in film plastico e reti tecniche di protezione. Tali strutture, realizzate indicativamente nell'anno 2010, costituiscono un impianto produttivo specializzato per la coltivazione di piccoli frutti, sia in vaso sia in piena terra, dotato di sistemi di sostegno, allevamento e protezione delle colture.

L'organizzazione interna del fondo evidenzia una suddivisione in settori coltivati serviti da percorsi carrabili e pedonali, con ampie superfici dedicate all'impianto produttivo e alla gestione delle operazioni culturali. Le strutture presenti consentono, ove necessario, la riconversione produttiva verso altre colture specializzate.

Il compendio è inoltre dotato di impianto automatizzato di fertirrigazione, completo di rete di distribuzione, serbatoi di accumulo e apparecchiature tecniche per la preparazione e il dosaggio delle soluzioni nutritive. All'interno dell'area sono presenti diversi serbatoi in materiale plastico e vasche di raccolta dell'acqua, funzionali all'approvvigionamento idrico aziendale. L'approvvigionamento dell'acqua risulta autorizzato dal competente Servizio Provinciale per la Gestione delle Risorse Idriche. È altresì disponibile l'allacciamento alla rete elettrica, indispensabile per il funzionamento degli impianti di irrigazione e delle attrezzature di servizio.

All'interno del fondo sono inoltre presenti alcune **strutture agricole leggere ad uso deposito e magazzino**, costituite da telaio metallico con copertura e tamponamenti in telo PVC, utilizzate per il ricovero di attrezzature, materiali tecnici, impianti e prodotti funzionali all'attività agricola. Tali manufatti, di carattere accessorio e strumentale all'esercizio dell'impresa agricola, risultano ubicati in prossimità delle aree di servizio e degli spazi destinati alla gestione degli impianti di fertirrigazione.

Nel complesso il bene si presenta come un'azienda agricola specializzata e completamente infrastrutturata per la coltivazione professionale di piccoli frutti, dotata di opere di urbanizzazione interna, impianti tecnologici, strutture di protezione delle colture e manufatti accessori funzionali all'attività produttiva. L'accessibilità, la conformazione pianeggiante del terreno e il livello di attrezzatura presente conferiscono al compendio una buona funzionalità sotto il profilo agronomico e produttivo.



CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
P.fond. 1842/1	296,00	x	100 %	=	296,00
P.fond. 1844/1	15.679,00	x	100 %	=	15.679,00
P.fond. 1845	1.165,00	x	100 %	=	1.165,00
P.fond. 1846	2.946,00	x	100 %	=	2.946,00
P.fond. 1847	9.616,00	x	100 %	=	9.616,00
P.fond. 4635/1	311,00	x	100 %	=	311,00
P.fond. 4636	266,00	x	100 %	=	266,00
Totale:	30.279,00				30.279,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il dettaglio delle assunzioni e dei calcoli si rinvia all'allegato n. 7 in cui è sviluppata la stima del bene con indicazione di: criteri adottati, fonti d'informazione, considerazioni specifiche, sviluppo del procedimento e definizione dei valori.

Qui si riporta in sintesi il risultato ottenuto e, a titolo didascalico e per dovere d'incarico in ottemperanza all'art. 568 c.p.c. si indica il valore a mq. di superficie.

Il valore di stima dell'immobile è pari ad arr. € 762.000,00, in rapporto alla superficie catastale come indicata nel capitolo apposito, pari a mq. 30.279 si ottiene un valore unitario medio di 25,16 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **762.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 762.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 762.000,00**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Borgo Valsugana, ufficio del registro di Borgo Valsugana, ufficio tecnico di Borgo Valsugana, ed inoltre: Per la definizione del valore oltre alla consultazione di agenzie immobiliari operanti nella zona si sono assunte informazioni anche presso l'ufficio espropri della PAT.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	30.279,00	0,00	762.000,00	762.000,00
				762.000,00 €	762.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 762.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **2%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 15.240,00**

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 746.760,00**

data 11/06/2026



il tecnico incaricato
GIORGIO FELICETTI

