

# TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 104/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:



GIUDICE:

dott. Daniele Bonomi

CUSTODE:

avv. Andrea Antolini

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/11/2024

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**MAURIZIO PILATI**

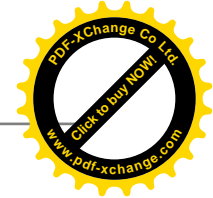
CF:PLTMRZ69S08C794J

con studio in CLES (TN) Via Trento, 29

telefono: 0463625282

email: maurizio@s3architettura.it





TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 104/2023

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** terreno alpino in parte boschivo a PREDAIA Località Predaia, frazione Tret, della superficie commerciale di **15.510,00** mq per la quota di 1/2 di nuda proprietà ( [REDACTED] ) favore dell'usufruttuario [REDACTED]

**P.f. 2410/2 c.c. Tres.** Fondo a pascolo, parzialmente boscato, in zona alpina.

Identificazione catastale:

- C.C. Tres particella 2410/2 foglio 6 partita tavolare 1030, qualità classe Prato / 8, superficie 15510, reddito dominicale 4,0100, reddito agrario 4,0100, in [REDACTED]

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>15.510,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 18.999,75</b>
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 18.999,75</b>
Data della valutazione:	<b>21/11/2024</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

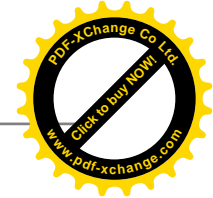
#### MODALITÀ DI ACCESSO:

L'accesso ai beni è avvenuto in proprio il giorno 03/11/2024.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura degli estratti tavolari allegati





(all. 1).

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

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

usufrutto, intavolata il 05/01/1996 G.N. 18, a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] derivante da Certificato di eredità d.d. 21/04/1995

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

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

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

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

##### *4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.*

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, intavolata il 03/02/2015 G.N. 231, a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]

La formalità è riferita solamente a quota di 1/2 appartenente all'esecutato..

Pignoramento immobiliare notificato in data 08/01/2015 a realizzo del credito nell' importo di Euro 1.801.036,53 oltre ad interessi, spese ed accessori come da titolo.

pignoramento, intavolata il 20/10/2015 G.N. 184, [REDACTED]  
[REDACTED]

La formalità è riferita solamente a quota di 1/2 appartenente all'esecutato..

Atto di pignoramento immobiliare notificato il 22.09.2015 a realizzo del credito nell' importo di Euro 1.803.423,93 ed accessori, come da titolo.

pignoramento, intavolata il 07/11/2023 G.N. 2013, [REDACTED]  
[REDACTED]

La formalità è riferita solamente a quota di 1/2 appartenente all'esecutato..

Atto di pignoramento immobiliare notificato in data 20/10/2023 a realizzo del credito per l'importo di Euro 1.798.419,26 oltre interessi dal 03/07/2014 sino al saldo e spese successive

##### *4.2.3. Altre trascrizioni:*

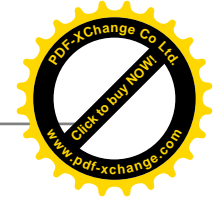
oneri reali, intavolata il 21/05/1937 G.N. 370, derivante da Atto d.d. 22/02/1934, Decreto d.d. 14/07/1936.

Pagare il canone annuo di affrancazione nell'importo di Lire 10 e centesimi 80, con facoltà di affrancare il canone stesso a mente del punto VIII del progetto di liquidazione, a favore del Comune di Tres Frazioni Vervò - Tres

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

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**





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

## NOTIZIE UTILI PER IL REGIME FISCALE

Si riportano le notizie conosciute in sede di sopralluogo e di indagine che potrebbero essere utili alla definizione del regime fiscale (Tassa di registro o assoggettamento ad IVA): proprietà persona fisica.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] s per la quota di 1/2, in forza di Certificato di eredità d.d. 21/04/1995, intavolato il 05/01/1996 G.N. 18

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di Certificato di eredità d.d. 21/04/1995, intavolato il 05/01/1996 G.N. 18

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

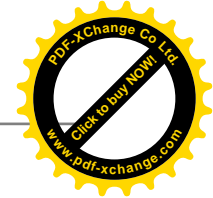
### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Provinciale n. 1878 del 05/11/2021 - Variante 1-2019, l'immobile ricade in zona a pascolo, disciplinate dall'art. 57 delle norme d'attuazione.. Norme tecniche di attuazione ed indici: L'art. 57 delle norme di attuazione del P.R.G. riporta: 1. Sono aree a pascolo quelle caratterizzate da prevalente e permanente vegetazione di flora erbacea spontanea, secondo quanto previsto dalle disposizioni provinciali in materia, da riservare alla promozione e allo sviluppo della zootecnia. 2. Le zone sono individuate dal PUP ed integrate con le previsioni contenute nel PTC e dal PRG sulla base degli aggiornamenti previsti dalla disposizione provinciale<sup>27</sup>. 3. Nell'ambito delle aree a pascolo sono ammessi gli interventi previsti dalle stesse norme del PUP. 4. Per le strutture alpestri esistenti sono ammessi tutti gli interventi fino al risanamento . Interventi di ristrutturazione ed ampliamento devono essere autorizzati dai competenti servizi provinciali su azione di interesse pubblico promossa dall'amministrazione comunale, o dalle ASUC costituite. 5. Per le strutture private gli interventi di ristrutturazione e/o ampliamento devono essere preceduti a specifica convenzione con gli enti gestori dei servizi connessi (viabilità, acquedotti, eventuali reti di smaltimento reflui), per determinare eventuali opere di miglioria e modalità di gestione e manutenzione delle stesse reti. 6. Per gli edifici esistenti che non hanno funzioni agricole-pastorali-forestali si applicano le norme del precedente articolo 17. 7.





All'interno delle zone a pascolo si applicano i seguenti parametri urbanistici ed indici edilizi: Indice di Utilizzazione fondiaria:  $U_f = 0,003 \text{ mq/mq}$ ; Altezza in numero di piani:  $H_p = 2$ ; Altezza fronte:  $H_e = 6,5 \text{ m}$ ; Altezza fabbricati:  $H_f = 7,5 \text{ m}$ ; Distanze dalle strade: Vedi articolo NdA; Distanze da confini e costruzioni: Vedi successivo articolo.. Il titolo è riferito solamente al superficie di circa mq 15.045

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Provinciale n. 1878 del 05/11/2021 - Variante 1-2019, l'immobile ricade in zona Aree soggette a specifico riferimento normativo, disciplinate dall'art. 68 delle norme d'attuazione.. Norme tecniche di attuazione ed indici: L'art. 68 delle norme di attuazione del P.R.G. riporta: 1. Le tavole del PRG individuano con apposita simbologia le aree, o le costruzioni, per le quali sono ammessi interventi specifici in affiancamento alle norme di zona o in deroga dalle stesse. 2. Le norme possono essere sia di tipo prescrittivi e di tutela, limitando quindi l'applicabilità degli indici o delle funzioni previste dalla norme di zona, oppure possono precisare specifici interventi attuabili anche in deroga dalle stesse sulla base di specifiche analisi e disposizioni stabilite dalla stesso PRG. - omissis - Nello specifico: Srn.15 Viabilità interpoderale Altipiano Predaia 1. la viabilità individuata corrisponde a una strada interpoderale necessaria per accedere a pascoli e boschi di proprietà comunale, ai fondi privati della zona ed alle strutture ricettive dell'altipiano. Si prevedono opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, pulizia e messa in sicurezza. Nel periodo invernale la fruizione della strada non viene garantita in quanto prevale la destinazione sciabile dell'area. Per tale motivo sono vietate opere che possano precludere la fruibilità delle aree quali recinzioni, mura o altre sovrastrutture non necessarie per la messa in sicurezza del territorio. . Il titolo è riferito solamente al superficie di circa mq 1.086

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Provinciale n. 1878 del 05/11/2021 - Variante 1-2019, l'immobile ricade in zona Viabilità locale esistente, disciplinate dall'art. 72 delle norme d'attuazione.. Il titolo è riferito solamente al superficie di circa mq 465. L'estratto cartografico del P.R.G. è riportato in appendice punto 4. Per un preciso dettaglio si rinvia al Certificato di destinazione urbanistica (Vedi All. 3).

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PREDAIA LOCALITÀ PREDAIA, FRAZIONE TRET  
**TERRENO ALPINO IN PARTE BOSCHIVO**  
DI CUI AL PUNTO A

**terreno alpino in parte boschivo** a PREDAIA Località Predaia, frazione Tret, della superficie commerciale di **15.510,00** mq per la quota di 1/2 di nuda proprietà ( ) a favore dell'usufruttuario ( )



**P.f. 2410/2 c.c. Tres.** Fondo a pascolo, parzialmente boscato, in zona alpina.

Identificazione catastale:

- C.C. Tres particella 2410/2 foglio 6 partita tavolare 1030, qualità classe Prato / 8, superficie 15510, reddito dominicale 4,0100, reddito agrario 4,0100, intestato a [REDACTED]



*Estratto mappa c.c. Tres (vedi appendice punto 2)*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## UBICAZIONE

### UBICAZIONE:

Il fondo è situato nel Comune di Predaia a est della frazione di Tres sulla montagna che sovrasta la frazione stessa in una zona denominata Predaia, nome poi attribuito al Comune nato dalla fusione di diversi territori comunali. La Predaia è un'area montuosa situata nella Val di Non, una valle alpina nella provincia di Trento, conosciuta per la sua bellezza naturale e la tradizione agricola, nonché per i suoi paesaggi, che spaziano dalle montagne, ai boschi verdi, e per essere una destinazione ideale per gli amanti delle attività all'aria aperta, come escursioni, trekking e sci. Nelle vicinanze del fondo è presente un piccolo impianto di risalita e una pista da sci, utilizzata principalmente da ragazzi e sciatori poco esperti.

Vedi *Cartografia generale della zona di ubicazione del lotto* in appendice punto 1.

Vedi *Ortofoto della zona di ubicazione del lotto* in appendice punto 1.

## DESCRIZIONE DELLE UNITÀ OGGETTO DI STIMA

### MAPPA CATASTALE E COERENZE:



Con riferimento alla *planimetria catastale* riportata in appendice al punto 2, il fondo in oggetto confina: a nord con la p.f. 2416, a est con le p.f. 2431, 2432, a sud con le p.f. 2433, 2410/3, a ovest con la p.f. 2410/1. Tutte le particelle confinanti costituiscono fondi a pascolo con la presenza di alcune conifere sparse. Le p.f. 2416, 2431, 2410/1 sono di proprietà comunale, mentre le altre sono di proprietà di terzi.

#### **ACCESSO:**

Come evidenziato nell'ortofoto, al fondo si accede da strade forestali insistenti su fondi in parte di proprietà pubblica, in parte di proprietà privata. Non risultano intavolate servitù di passo sui fondi privati.

#### **DESCRIZIONE:**

Trattasi di un fondo di forma irregolare, con pendenze non eccessive che creano un conpluvio in corrispondenza della stradina che attraversa il fondo. La coltivazione è a pascolo e, per quanto potuto accertare, il fondo viene sfalcato per lo sfruttamento del foraggio. All'interno del fondo e in particolare lungo i confini sono presenti alcune conifere. Risulta possibile un modesto sfruttamento del prodotto legnoso, mentre i vincoli urbanistici e la localizzazione non consentono la trasformazione culturale.



*Foto n° 1: Vista in direzione nord-est*



*Foto n° 2: Vista in direzione nord*



*Foto n° 3: Vista in direzione nord-ovest*



*Foto n° 4: Vista in direzione ovest*







Foto n° 5: Vista in direzione sud



Foto n° 6: Vista in direzione sud-ovest

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
P.f. 2410/2	15.510,00	x	100 %	=	15.510,00
<b>Totale:</b>	<b>15.510,00</b>				<b>15.510,00</b>



Planimetria (vedi appendice punto 3)

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

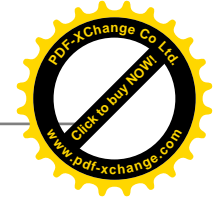
##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

#### ASSUNZIONI

Il rapporto riguarda l'immobile descritto nelle pagine precedenti.







Il mercato fondiario è moderatamente attivo.

Il tempo di esposizione degli immobili sul mercato prima di essere venduti è, mediamente, di 200/250 giorni circa;

Forma di mercato: discreta richiesta nella zona in oggetto.

Segmento di mercato:

localizzazione: comune di 6800 abitanti, zona periferica alpina;

tipo di contratto: compravendita;

destinazione: boschivo;

tipologia immobiliare: terreno;

forma di mercato: concorrenza monopolistica ristretta;

caratteri della domanda e dell'offerta: privati, aziende agricole.

## PRINCIPI DI VALUTAZIONE

Stima al tempo presente (29/10/2024).

Scopo esplicito: vendita all'asta degli immobili a seguito procedura immobiliare.

## VALORE DI MERCATO

La definizione di valore di mercato assume che il prezzo sia espresso in contanti alla data della stima, non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione e le spese di intermediazione, prevede che gli immobili siano esposti un tempo sufficientemente lungo sul mercato, ossia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste con durata che dipende dal tipo di immobile e dalla dinamica di mercato.

## PROCEDIMENTO DI STIMA

La valutazione dei fondi è stata attribuita, tenendo conto del tipo di coltivazione presente al momento del sopralluogo e in base ai prezzi di mercato allora vigenti relativi a fondi ubicati nelle diverse zone dello stesso comune e aventi caratteristiche simili a quelli in esame, individuati anche con l'aiuto e sulla base dell'esperienza maturata da altri tecnici e operatori del settore immobiliare, nonché della destinazione urbanistica specifica.

Si procede con la determinazione di un valore unitario di riferimento, dedotto attraverso il trasporto numerico di valori economici, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fondi in oggetto.

Il procedimento è basato su comparazioni e approssimazioni dedotte statisticamente da dati oggettivi e riferimenti concreti, tali da renderlo molto attendibile ed avere quindi un valore economico di mercato reale.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	15.510,00	x	3,50	=	<b>54.285,00</b>
-------------------------------	-----------	---	------	---	------------------

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

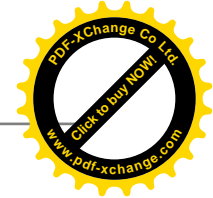
<b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b>	<b>€ 54.285,00</b>
--	--------------------

<b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b>	<b>€ 18.999,75</b>
---	--------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cles e ufficio tavolare di Cles, ufficio tecnico di Predaia, agenzie: dislocate sul Comune di Predaia





## 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 alpino in parte boschivo	15.510,00	0,00	54.285,00	18.999,75
				<b>54.285,00 €</b>	<b>18.999,75 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

*Quota pignorata*

L'atto di pignoramento colpisce la quota di 1/2 appartenente all'esecutato

*Separazione della quota*

Attese le caratteristiche specifiche degli immobili in oggetto, si accerta che i beni **NON CONCEDONO LA POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE** in natura della quota colpita da pignoramento. Pertanto si procede alla stima sommaria dell'intero, indicando in sede finale il valore della quota pignorata.

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: **€ 18.999,75**

## VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€ 0,00**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€ 18.999,75**





stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 21/11/2024

il tecnico incaricato  
MAURIZIO PILATI





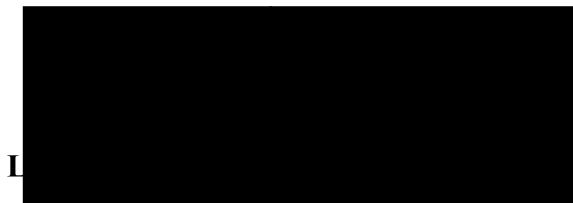
**TRIBUNALE DI TRENTO**

**Esecuzioni immobiliari**

Esecuzione forzata

RGE n. **104/2023**

Giudice delegato dott. Daniele Bonomi



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI**

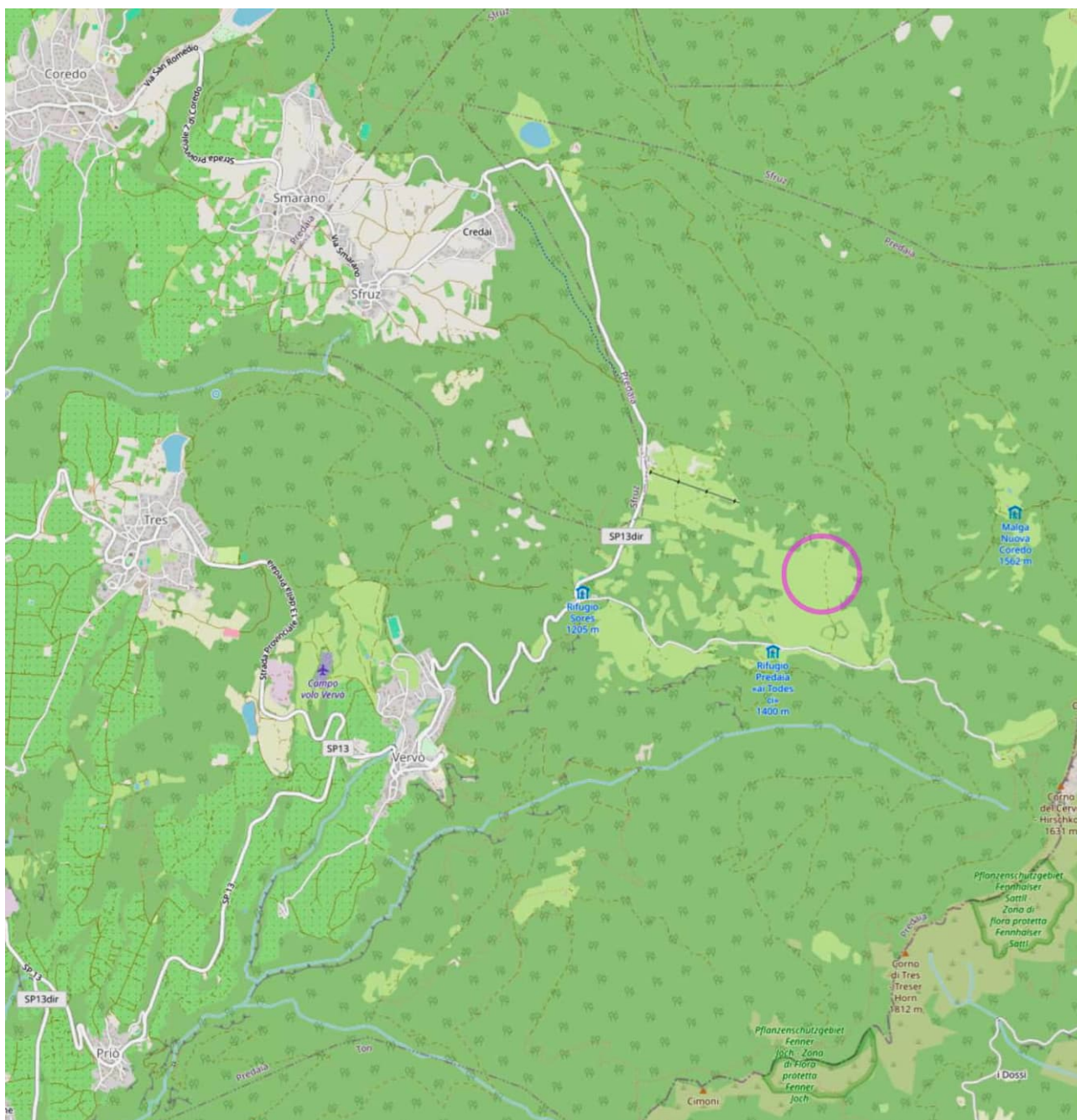
**APPENDICE**

Tecnico incaricato: geom. Maurizio Pilati  
Con studio in Cles via Trento n. 29  
tel. 0463/625282 e-mail: maurizio@s3architettura.it



## I. UBICAZIONE E CONTESTO

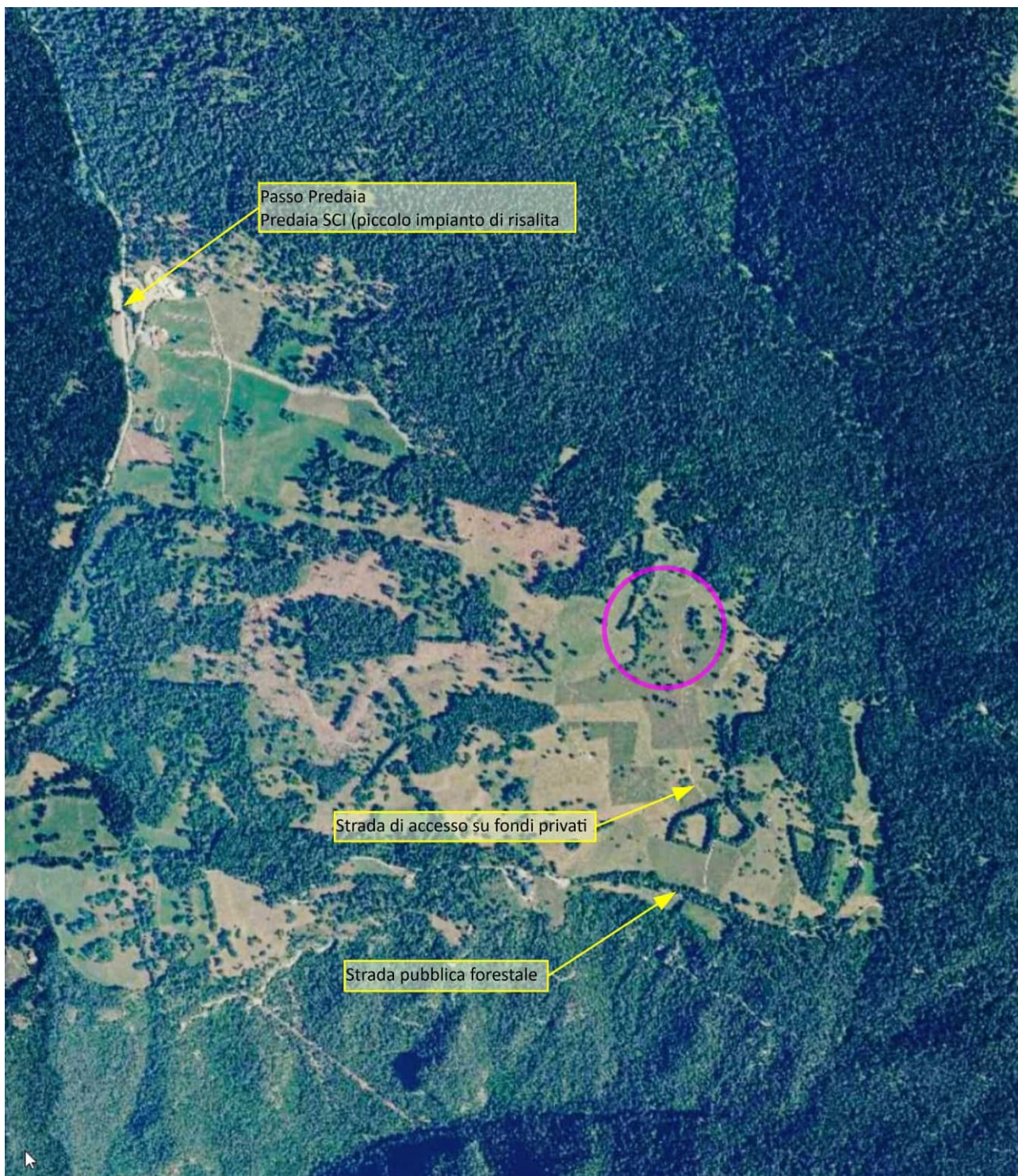
### Cartografia generale della zona di ubicazione del lotto







Ortofoto della zona di ubicazione del lotto

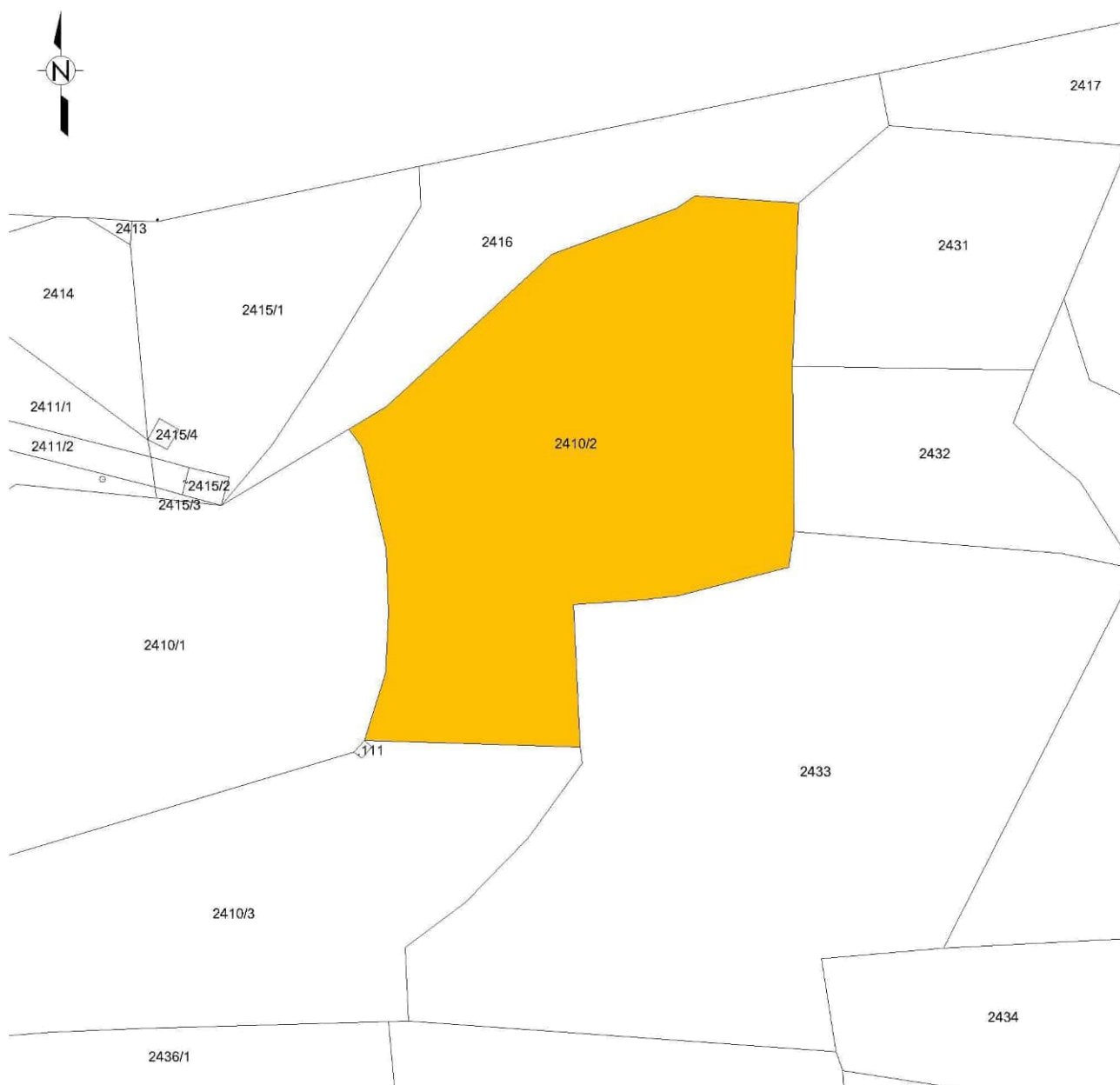






## IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

Estratto mappa c.c. Tres - scala 1:2000





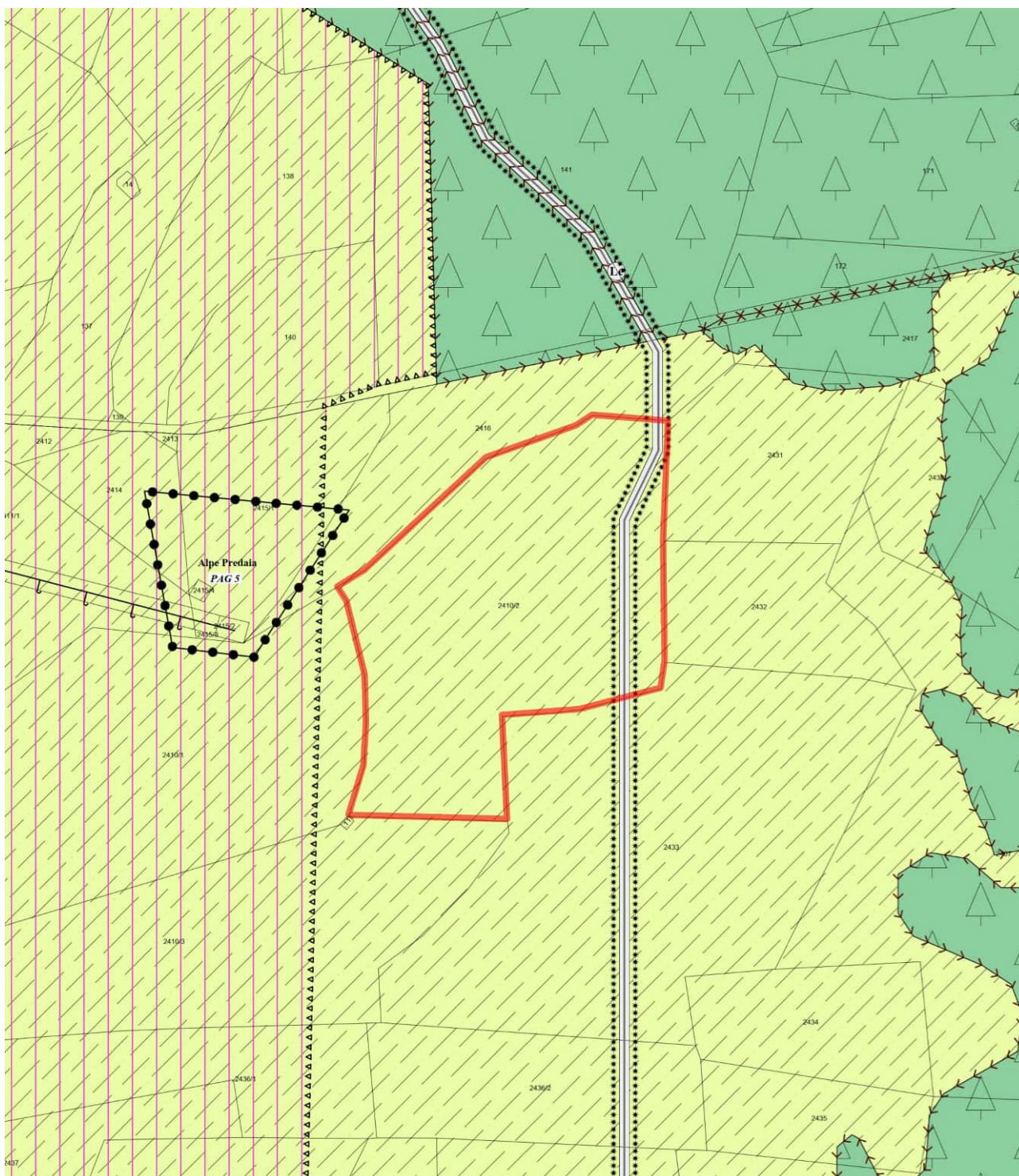
PLANIMETRIA





## f. SITUAZIONE URBANISTICA

Estratto cartografia del P.R.G. vigente (Variante 1-2019) – Sistema insediativo



Zone a ascolo

**Art. 57**



**Aree soggette a specifico riferimento normativo** puntuale Z601 e poligonale Z602

**Art. 68**



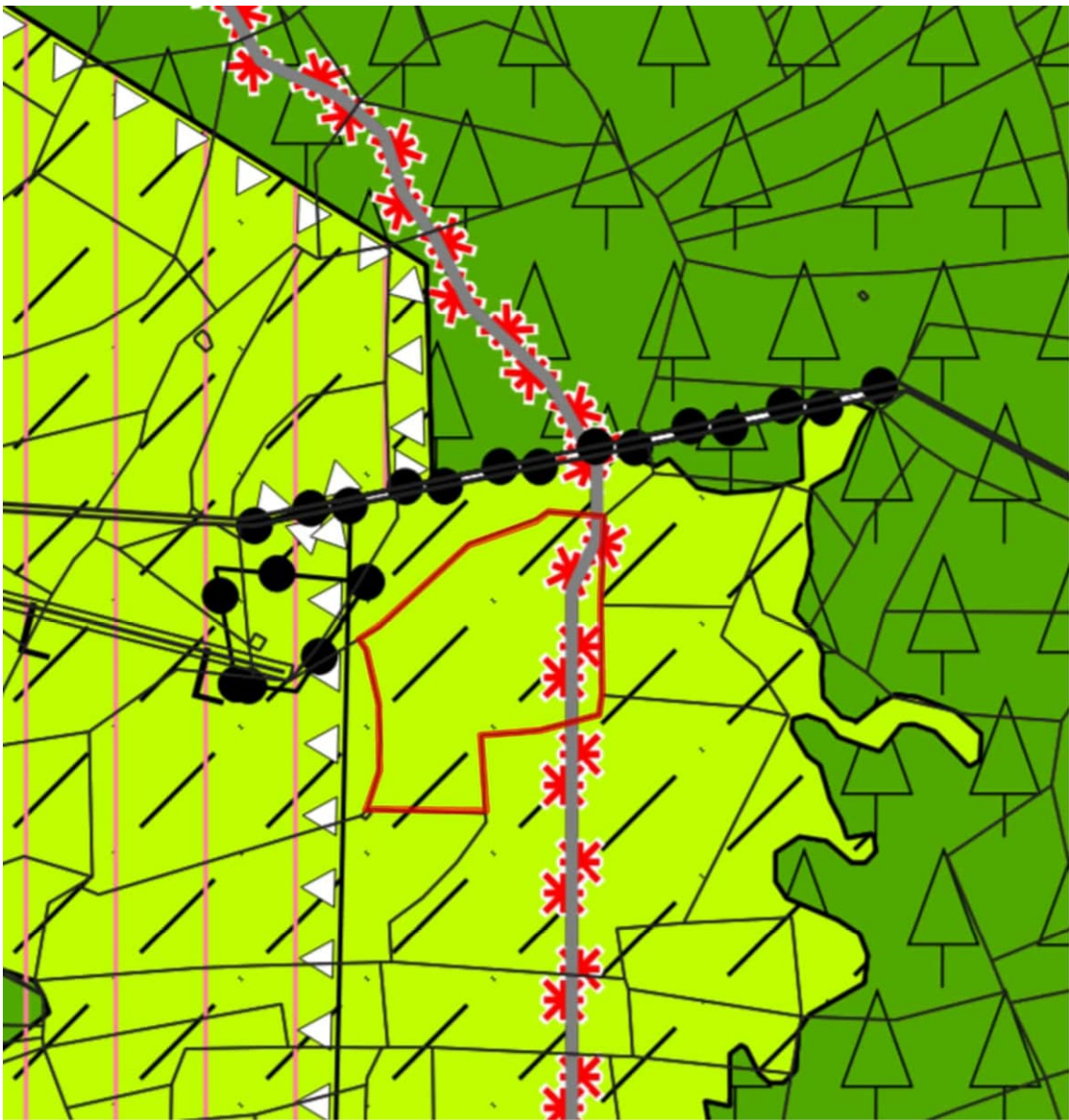
Locale esistente







Estratto cartografia del P.R.G. adottato (Variante 2022) – Sistema insediativo



AREA A PASCOLO



Zone a pascolo

VIABILITA' LOCALE



Infrastrutture e trasporti - viabilità locale  
esistente

AREA CON SPECIFICO RIFERIMENTO  
NORMATIVO



Riferimenti normativi specifici poligonali





La presente appendice costituisce parte integrante della perizia, con il deposito della quale si considera in tal modo espletato l'incarico affidato.

Data, novembre 2024

**L'esperto**

geom. Maurizio Pilati

.....

