

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

NELL'AMBITO DELLA PERIZIA DI STIMA NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 31/2025

TRIBUNALE DI ROVERETO

Esecuzione Immobiliare n. 31/2025

Giudice Esecuzione

Dott. Michele Cuccaro

Anagrafica

Creditore procedente

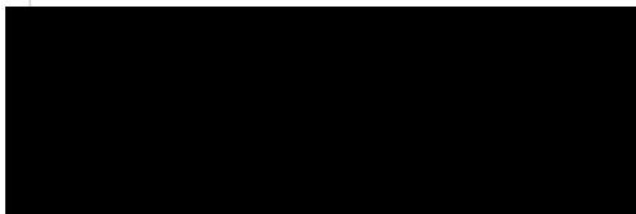
Cassa Rurale Alto Garda – Rovereto BCC Soc. Coop.
con sede in Arco
Via delle Magnolie, 1
P.IVA 00105910228

Rappresentato dall'avvocato

Avv. Daniele Nicholas Boschi
con studio in Rovereto
Corso Rosmini, 8
pec: avvdanielenicholasboschi@cnfpec.it

Esecutati

Creditori intervenuti



Esperto incaricato della stima

geometra VITO ROSA

con studio in Rovereto

Via Dante Alighieri, 17

C.F. RSOVTI67T11Z133W

Tel. 0464 311515

e-mail: studio@vitorosa.com

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della
Provincia di Trento con il numero 1517

Timbro e firma (documento firmato digitalmente)

Incarico - Date

Nomina dell'esperto:	01.12.2025
Accettazione incarico di stima e giuramento:	02.12.2025
Data dell'invio telematico:	01.04.2026
Epoca di riferimento della stima:	marzo 2026

Identificazione dei beni immobili

Descrizione sintetica **Terreni in C.C. Brentonico**

Ubicazione **Brentonico e dintorni**

Identificativi catastali-tavolari **C.C. Brentonico**

P.F. 298/7, P.F. 12653, P.F. 12654, P.F. 836/1, P.F. 837, P.F. 7958, P.F. 8367, P.F. 13733, P.F. 13734, P.F. 13809, P.F. 371/2, P.F. 12327, P.F. 12328, P.F. 12352 E P.F. 12655/1

Diritto di proprietà e quote

P.T. 466 PROPRIETA' M.... G..... 1/1

**P.T. 874 PROPRIETA' G... L.... QUOTA DI 15/45, M..... D.... QUOTA DI 10/45, M..... E
..... QUOTA DI 10/45 E M..... G..... QUOTA DI 10/45**

P.T. 3222 PROPRIETA' G..... L..... 1/1



Divisibilità dell'immobile Non è necessario dividere le realtà oggetto di pignoramento. Le stesse verranno accorpate in lotti aventi specifica omogeneità di destinazione ed ubicazione.

Valutazione Documentale e Analisi Condizioni del Bene (Audit documentale e Due Diligence)

Conformità edilizia ☐ Si ☒ No

Conformità titolarità ☒ Si ☐ No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato ☐ No ☒ Si

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami ☐ No ☒ Si

Vincoli edilizi, urbanistici, ambientali, paesaggistici ☐ No ☒ Si

Indice

1.	Quesito – Analisi preliminare fascicolo	4
2.	Inquadramento degli immobili.....	7
3.	Descrizione Tavolare.....	8
4.	Descrizione Catasto Fondiario	12
5.	Situazione Edilizio – Urbanistica	13
7.	Descrizione dell'immobile oggetto di valutazione e stima.....	16
8.	Accertamento eventuale pendenza di procedimenti giudiziari.....	33
9.	Conformità ed oneri per regolarizzazioni.....	33
10.	Vincoli e Oneri Giuridici	35
11.	Uso immobile, Assoggettamento Iva, Confini, Censo e Livello	35
12.	Esistenza eventuali contributi pubblici.....	36
13.	Riepilogo Elementi Principali di stima.....	36
14.	Locazione.....	37
15.	Individuazione cespiti per corrispondenza Tavolare - Catastale	37
16.	Divisibilità cespiti – Oneri per eventuale suddivisione in lotti	38
17.	Formazione lotti	38
18.	Elenco della documentazione allegata.....	41
19.	Bibliografia	41



1. Quesito – Analisi preliminare fascicolo

QUESITO

“Indichi il C.T.U.

- 1) *l’identificazione tavolare dei beni oggetto della vendita;*
- 2) *la situazione catastale degli immobili ed in particolare;*
 - *se si tratta di terreni, si elenchino le particelle, le colture, le superfici e le rendite;*
 - *se si tratta di edifici o unità abitative, si indichi il classamento con la rendita e il corrispondente valore fiscale, verificando altresì la corrispondenza fra planimetrie catastali e lo stato di fatto in cui l’immobile si trova;*
- 3) *una tabella da cui si evinca la corrispondenza fra ente tavolare ed ente catastale;*
- 4) *qualora i beni pignorati necessitino di essere censiti al Catasto Fabbricati, il CTU deve provvedervi con spese a carico del creditore procedente;*
- 5) *una sommaria descrizione dei beni oggetto di pignoramento, che comprenda: comune, località, indirizzo, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie commerciale in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, con relativa documentazione fotografica dell’interno e dell’esterno; nell’ipotesi di più immobili, dedichi un paragrafo a ciascun immobile;*
- 6) *la determinazione del valore commerciale di ogni immobile pignorato, secondo i criteri sanciti dall’art. 568, comma secondo, c.p.c.;*
- 7) *la verifica della divisibilità o meno, quando trattasi di beni in comproprietà, determinandone il valore della quota pignorata;*
- 8) *se l’immobile è occupato dall’esecutato o da un terzo e, in quest’ultimo caso, il titolo in base al quale il terzo lo occupa, con particolare riferimento all’esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. A tal fine, si autorizza fin d’ora il perito all’accesso presso l’ufficio delle Agenzie delle Entrate. Qualora il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, il termine per la disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Indichi come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione/affitto aventi data certa anteriore al pignoramento. Se rileva l’esistenza di un contratto opponibile alla procedura effettui immediata segnalazione al Giudice al fine del recupero dei canoni, e dica se, ex art. 2923 comma terzo c.c., l’acquirente non è tenuto a rispettare la locazione, poiché il prezzo convenuto è*



inferiore di 1/3 al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni oppure se il canone pattuito è congruo;

9) l'eventuale pendenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

10) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Accerti l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (ai sensi e per gli effetti dell'art. 63, comma secondo, disp. att. c.c.);

11) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

12) la verifica dell'esistenza dei presupposti di cui all'art. 1, commi da 376 a 378 della Legge 178/2020;

13) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

14) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. del 6 giugno 2001 n° 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione dell'istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della Legge 28 febbraio 1985 n° 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto, del D.P.R. del 6 giugno 2001 n° 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

15) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

16) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

17) la formazione degli eventuali lotti, secondo le seguenti indicazioni:

- ogni lotto dovrà essere tavolarmente individuato, mentre non sarà ammessa la distinzione in lotti seguendo i subalterni catastali; a tal fine, qualora il perito si renda conto che sia necessario un piano di casa materialmente divisa, provvederà a redigere una bozza dello stesso;



- non è ammessa la creazione di lotti interclusi;
- in caso gli immobili pignorati consistano in appartamenti e garages, il perito formi i lotti in modo che ognuno di essi racchiuda un appartamento e un garage, non apparendo fruttuosa la vendita separata degli stessi;

18) la verifica dell'assoggettamento o meno ad I.V.A. dei beni immobili con l'acquisizione della dichiarazione da parte dell'esecutato in merito all'opzione esercitata per l'imponibilità I.V.A.;

19) la verifica sulla conformità degli impianti ai sensi del D.M. 22.1.2008 n. 37 – G.U. 12.3.2008; nel caso di non conformità indichi i costi per l'eventuale adeguamento;

20) la data di fine lavori, qualora l'esecutato risulti essere una persona giuridica o comunque munita di partita IVA, che ha costruito o realizzato (anche mediante appalti a terzi) lavori di cui alle lettere c), d) ed f) dell'art. 3, primo comma, D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380".

L'esperto, terminata la relazione, ne invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, **almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata** ai sensi dell'art. 569 del codice, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, ricordando alle parti che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto almeno 15 giorni prima ad inviare le note al perito che interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari, e che è raccomandato alle stesse di depositare almeno 7 giorni prima dell'udienza le note in cancelleria.

Si autorizza il C.T.U. all'uso del mezzo proprio e si concede termine per il deposito della perizia al **2 aprile 2026**.

ANALISI PRELIMINARE FASCICOLO

Controllo completezza documenti ex art. 567, 2° comma cpc

Effettuato. Completo.

Segnalazione al Giudice di eventuali documenti mancanti

Non necessaria.



2. Inquadramento degli immobili

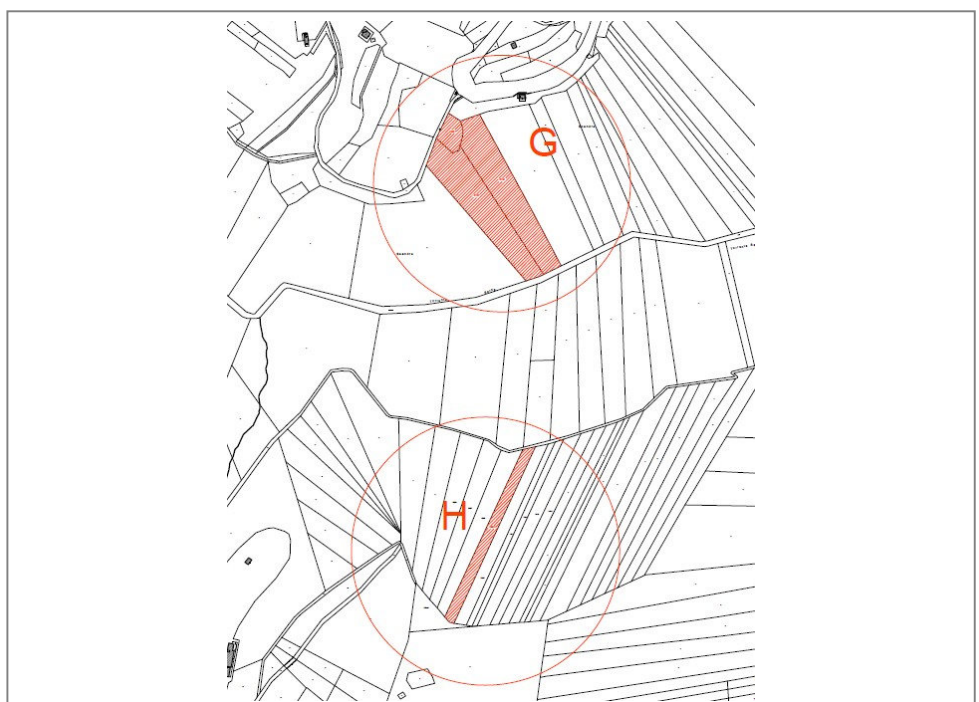
TERRENI IN C.C. BRENTONICO

Localizzazione

- ☐ Provincia Trento
- ☐ Comune Brentonico – Comunità della Vallagarina

Mappa catastale

Stralcio mappa catastale



Nell'intento di individuare la consistenza dei beni da stimare il sottoscritto ha espletato i necessari accertamenti presso i pubblici uffici (Catasto Fondiario e Ufficio del Tavolare di Rovereto). **Sono stati visionati i terreni con apposito sopralluogo.**

Non è stato possibile visionare i due boschi in alta quota per via della presenza della neve.

L'analisi documentale e la situazione rilevata presso i pubblici uffici hanno reso possibile la redazione della presente stima. Il perito estimatore ha redatto ben sei planimetrie al fine di individuare, sulla base della mappa catastale, la posizione delle realtà oggetto di stima suddivise in ben 6 cespiti contrassegnati in questa relazione con le lettere A-B-C-D-E-F-G-H su base documentale reperita presso i pubblici uffici.

3. Descrizione Tavolare

Agli atti del Libro Fondiario di Rovereto le proprietà oggetto di esecuzione sono inserite in tre partite tavolari. Si allegano sub doc. 7-A, 7-B e 7-C le visure tavolari che si riportano di seguito in stralcio.

P.T. 466 C.C. Brentonico

Foglio A1

p.f. 298/7 arativo cl. 5 di mq 66

p.f. 12653 prato cl. 4 di mq 514

p.f. 12654 prato cl. 4 di mq 1935

Foglio A2



1928 - VERBALE 2501/1 EVIDENZA CONSORTALITÀ

di p.f. 12653, p.f. 12654
con p.f. 13413

29/10/1979 - G.N. 2359/1 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

passo a piedi e con ogni mezzo compatibile sulla fascia del fondo servente indicata con tratteggio retinato nella planimetria allegata

a favore p.f. 298/7
a carico p.ed. 2299

29/10/1979 - G.N. 2359/16 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

passo a piedi e con ogni mezzo compatibile sulla fascia del fondo servente indicata con tratteggio retinato nella planimetria allegata

a favore p.f. 298/7
a carico p.ed. 2268

29/10/1979 - G.N. 2359/18 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

passo a piedi e con ogni mezzo compatibile sulla fascia del fondo servente indicata con tratteggio retinato nella planimetria allegata, a carico della strada a pianoterra comune

a favore p.f. 298/7
a carico p.ed. 2267 P.M. 1, p.ed. 2267 P.M. 2

29/10/1979 - G.N. 2359/19 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

tollerare che le case erigende sui fondi siano costruite in aderenza

a favore p.f. 298/7
a carico p.ed. 2267

Foglio B

***** - quota 1/1

04/02/1988 - G.N. 420/4 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Contratto d.d. 04/01/1988
riguarda p.f. 298/7

18/01/1994 - G.N. 157/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Contratto d.d. 09/12/1993
riguarda p.f. 12653, p.f. 12654

Foglio C

29/10/1979 - G.N. 2359/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

passo a piedi e con ogni mezzo compatibile sulla fascia del fondo servente indicata con tratteggio retinato nell'allegata planimetria

a carico p.f. 298/7
a favore p.ed. 2021, p.ed. 2588
Contratto d.d. 02/10/1979

29/10/1979 - G.N. 2359/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

tollerare che le case erigende sui fondi siano costruite in aderenza

a carico p.f. 298/7
a favore p.ed. 2267 parte
Contratto d.d. 02/10/1979

Per le iscrizioni ipotecarie/annotazioni si veda l'estratto tavolare allegato doc. 7-A.

P.T. 874 C.C. Brentonico

Foglio A1

p.f. 836/1 improduttivo cl. 0 di mq 6387

p.f. 837 arativo cl. 6 di mq 770

p.f. 7958 arativo cl. 4 di mq 2856

p.f. 8367 pascolo cl. 4 di mq 1318

p.f. 13733 bosco cl. 5 di mq 8970

p.f. 13734 bosco cl. 5 di mq 8597

vigna cl. 2 di mq 353

p.f. 13809 bosco cl. 5 di mq 3940

Foglio A2

1928 - VERBALE 2496/1 EVIDENZA CONSORTALITÀ

di p.f. 836/1, p.f. 837
con p.f. 12883/1, p.f. 12883/2

1928 - VERBALE 2497/1 EVIDENZA CONSORTALITÀ

limitatamente a parte delle P.M. 1 e 2 della p.ed. 91 (G.N. 5153/2016)
di p.f. 836/1, p.f. 837
con p.f. 12828

Foglio B

***** - quota 15/45

07/01/2022 - G.N. 31/16 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 5/15

Certificato di eredità d.d. 21/12/2021

riguarda p.f. 836/1, p.f. 837, p.f. 7958, p.f. 8367, p.f. 13733, p.f. 13734, p.f. 13809

***** - quota 10/45

07/01/2022 - G.N. 31/16 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 2/15

Certificato di eredità d.d. 21/12/2021

riguarda p.f. 836/1, p.f. 837, p.f. 7958, p.f. 8367, p.f. 13733, p.f. 13734, p.f. 13809

22/08/2023 - G.N. 4597/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 4/45

Certificato di eredità d.d. 17/08/2023

riguarda p.f. 836/1, p.f. 837, p.f. 7958, p.f. 8367, p.f. 13733, p.f. 13734, p.f. 13809

***** - quota 10/45

07/01/2022 - G.N. 31/16 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 2/15

Certificato di eredità d.d. 21/12/2021

riguarda p.f. 836/1, p.f. 837, p.f. 7958, p.f. 8367, p.f. 13733, p.f. 13734, p.f. 13809

22/08/2023 - G.N. 4597/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 4/45

Certificato di eredità d.d. 17/08/2023

riguarda p.f. 836/1, p.f. 837, p.f. 7958, p.f. 8367, p.f. 13733, p.f. 13734, p.f. 13809

***** - quota 10/45



07/01/2022 - G.N. 31/16 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 2/15

Certificato di eredità d.d. 21/12/2021

riguarda p.f. 836/1, p.f. 837, p.f. 7958, p.f. 8367, p.f. 13733, p.f. 13734, p.f. 13809

22/08/2023 - G.N. 4597/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 4/45

Certificato di eredità d.d. 17/08/2023

riguarda p.f. 836/1, p.f. 837, p.f. 7958, p.f. 8367, p.f. 13733, p.f. 13734, p.f. 13809

Foglio C

Per le iscrizioni ipotecarie/annotazioni si veda l'estratto tavolare allegato sub doc. 7-B.

P.T. 3222 C.C. Brentonico

Foglio A1

p.f. 371/2 arativo cl. 6 di mq 919

p.f. 12327 arativo cl. 7 di mq 360

p.f. 12328 pascolo cl. 4 di mq 1056

p.f. 12352 prato cl. 6 di mq 5219

p.f. 12655/1 prato cl. 6 di mq 3420

Foglio A2

1928 - VERBALE 2501/1 EVIDENZA CONSORTALITÀ

di p.f. 12655/1

con p.f. 13413

Foglio B

***** - quota 1/1

07/10/2003 - G.N. 4112/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Atto di divisione d.d. 26/06/2003

riguarda p.f. 371/2, p.f. 12327, p.f. 12328, p.f. 12352, p.f. 12655/1

Foglio C



22/05/1987 - G.N. 2071/19 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

acquedotto, da esercitarsi ai sensi del decreto e nella posizione, forma ed estensione risultanti dalla planimetria 6.04.1987

a carico p.f. 12655/1

a favore Comune Di Brentonico

Decreto di esproprio d.d. 06/04/1987

Per le iscrizioni ipotecarie/annotazioni si veda l'estratto tavolare allegato doc. 7-C.

4. Descrizione Catasto Fondiario

Al Catasto Fondiario gli immobili oggetto di stima hanno la seguente consistenza.

P.T. 466

DESCRIZIONE	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE CATASTALE
P.F. 298/7	ARATIVO	5	66
P.F. 12653	PRATO	4	514
P.F. 12654	PRATO	4	1935

P.T. 874

DESCRIZIONE	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE CATASTALE
P.F. 836/1	IMPRODUTTIVO	0	6387
P.F. 837	ARATIVO	6	770
P.F. 7958	ARATIVO	4	2856
P.F. 8367	PASCOLO	4	1318
P.F. 13733	BOSCO	5	8970
P.F. 13734	BOSCO	5	8597
	VIGNA	2	353
P.F. 13809	BOSCO	5	3940

P.T. 3222

DESCRIZIONE	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE CATASTALE
P.F. 371/2	ARATIVO	6	919



P.F. 12327	ARATIVO	7	360
P.F. 12328	PASCOLO	4	1056
P.F. 12352	PRATO	6	5219
P.F. 12655/1	PRATO	6	3420

Ai fini dell'individuazione mappale delle realtà si rimanda ai disegni sub doc. 1÷6.

5. Situazione Edilizio – Urbanistica

STRUMENTO URBANISTICO

Tutti gli immobili ricadono nel comune amministrativo di Brentonico. Si allega sub doc. 8 il certificato di destinazione urbanistica.

Pur rimandando alla lettura del certificato di destinazione urbanistica si riportano di seguito i principali dati tratti dal documento stesso.

che la particella P.F. 298/7 del C.C. di BRENTONICO, risulta definita nel seguente modo:

PRG Variante 2019 - Sistema Insediativo

- 100,00% è localizzata in Zona "Insediamenti prevalentemente residenziali esistenti" - Art. 14

che la particella P.F. 12653 del C.C. di BRENTONICO, risulta definita nel seguente modo:

PRG Variante 2019 - Sistema Insediativo

- 100,00% è localizzata in Zona "Aree agrosilvopastorali - Generalità - Aree agricole di pregio" - Art. 24 e Art. 25

che la particella P.F. 12654 del C.C. di BRENTONICO, risulta definita nel seguente modo:

PRG Variante 2019 - Sistema Insediativo

- 100,00% è localizzata in Zona "Aree agrosilvopastorali - Generalità - Aree agricole di pregio" - Art. 24 e Art. 25

che la particella P.F. 836/1 del C.C. di BRENTONICO, risulta definita nel seguente modo:

PRG Variante 2019 - Sistema Insediativo

- 100,00% è localizzata in Zona "Aree agrosilvopastorali - Generalità - Aree a bosco" - Art. 24 e Art. 29
- circa il 1,24% è localizzata in Zona "Fasce di rispetto cimiteriali" - Art. 11.2

che la particella P.F. 837 del C.C. di BRENTONICO, risulta definita nel seguente modo:

PRG Variante 2019 - Sistema Insediativo

- 100,00% è localizzata in Zona "Aree agrosilvopastorali - Generalità - Aree a bosco" - Art. 24 e Art. 29

che la particella P.F. 7958 del C.C. di BRENTONICO, risulta definita nel seguente modo:

PRG Variante 2019 - Sistema Insediativo

- 100,00% è localizzata in Zona "Aree agrosilvopastorali - Generalità - Aree agricole di pregio" - Art. 24 e Art. 25
- 100,00% è localizzata in Zona "Protezione paesaggistica" - Art. 57



che la particella P.F. 8367 del C.C. di BRENTONICO, risulta definita nel seguente modo:

PRG Variante 2019 - Sistema Insediativo

- 100,00% è localizzata in Zona "Aree agrosilvopastorali - Generalità - Aree a bosco" - Art. 24 e Art. 29

che la particella P.F. 13733 del C.C. di BRENTONICO, risulta definita nel seguente modo:

PRG Variante 2019 - Sistema Insediativo

- 100,00% è localizzata in Zona "Aree agrosilvopastorali - Generalità - Aree a bosco" - Art. 24 e Art. 29
- presenza è localizzata in Zona "Corsi d'acqua" -

che la particella P.F. 13734 del C.C. di BRENTONICO, risulta definita nel seguente modo:

PRG Variante 2019 - Sistema Insediativo

- circa il 95,54% è localizzata in Zona "Aree agrosilvopastorali - Generalità - Aree a bosco" - Art. 24 e Art. 29
- circa il 4,46% è localizzata in Zona "Aree agrosilvopastorali - Generalità - Aree agricole di livello locale" - Art. 24 e Art. 27

che la particella P.F. 13809 del C.C. di BRENTONICO, risulta definita nel seguente modo:

PRG Variante 2019 - Sistema Insediativo

- 100,00% è localizzata in Zona "Aree agrosilvopastorali - Generalità - Aree a bosco" - Art. 24 e Art. 29
- circa il 18,25% è localizzata in Zona "Fasce di rispetto stradali" - Art. 11.1
- presenza è localizzata in Zona "Viabilità di quarta categoria di progetto" - Art. 36
- presenza è localizzata in Zona "Percorsi pedonali e ciclabili" - Art. 36
- circa il 1,95% è localizzata in Zona "Galleria" - Art. 36

che la particella P.F. 371/2 del C.C. di BRENTONICO, risulta definita nel seguente modo:

PRG Variante 2019 - Sistema Insediativo

- 100,00% è localizzata in Zona "Aree agrosilvopastorali - Generalità - Aree agricole" - Art. 24 e Art. 26

che la particella P.F. 12327 del C.C. di BRENTONICO, risulta definita nel seguente modo:

PRG Variante 2019 - Sistema Insediativo

- 100,00% è localizzata in Zona "Aree agrosilvopastorali - Generalità - Aree a bosco" - Art. 24 e Art. 29

che la particella P.F. 12328 del C.C. di BRENTONICO, risulta definita nel seguente modo:

PRG Variante 2019 - Sistema Insediativo

- 100,00% è localizzata in Zona "Aree agrosilvopastorali - Generalità - Aree a bosco" - Art. 24 e Art. 29

che la particella P.F. 12352 del C.C. di BRENTONICO, risulta definita nel seguente modo:

PRG Variante 2019 - Sistema Insediativo

- 100,00% è localizzata in Zona "Aree agrosilvopastorali - Generalità - Aree agricole di pregio" - Art. 24 e Art. 25

che la particella P.F. 12655/1 del C.C. di BRENTONICO, risulta definita nel seguente modo:

PRG Variante 2019 - Sistema Insediativo

- 100,00% è localizzata in Zona "Aree agrosilvopastorali - Generalità - Aree agricole di pregio" - Art. 24 e Art. 25

che la particella P.F. 13413 del C.C. di BRENTONICO, risulta definita nel seguente modo:

PRG Variante 2019 - Sistema Insediativo

- 100,00% è localizzata in Zona "Aree agrosilvopastorali - Generalità - Aree agricole di pregio" - Art. 24 e Art. 25



che la particella P.F. 12883/1 del C.C. di BRENTONICO, risulta definita nel seguente modo:

PRG Variante 2019 - Sistema Insediativo

- circa il 92,03% è localizzata in Zona "Aree agrosilvopastorali - Generalità - Aree a bosco" - Art. 24 e Art. 29
- circa il 7,97% è localizzata in Zona "Aree agrosilvopastorali - Generalità - Aree agricole di livello locale" - Art. 24 e Art. 27

che la particella P.F. 12883/2 del C.C. di BRENTONICO, risulta definita nel seguente modo:

PRG Variante 2019 - Sistema Insediativo

- 100,00% è localizzata in Zona "Aree agrosilvopastorali - Generalità - Aree agricole di pregio" - Art. 24 e Art. 25

che la particella P.F. 12828 del C.C. di BRENTONICO, risulta definita nel seguente modo:

PRG Variante 2019 - Sistema Insediativo

- circa il 25,80% è localizzata in Zona "Verde privato" - Art. 22
- circa il 24,30% è localizzata in Zona "Aree agrosilvopastorali - Generalità - Aree a bosco" - Art. 24 e Art. 29
- circa il 47,20% è localizzata in Zona "Insediamenti prevalentemente residenziali esistenti" - Art. 14
- circa il 2,70% è localizzata in Zona "Viabilità locale da potenziare" - Art. 36

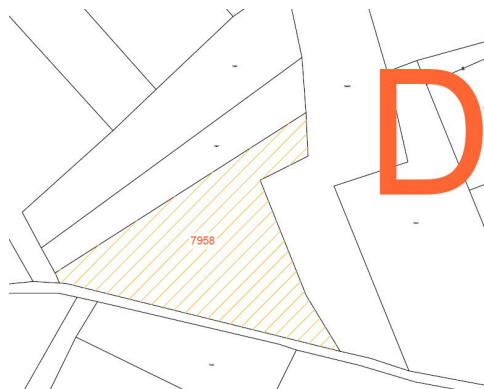
Sia in questo riepilogo che nel CDU allegato sub doc. 8 sono inserite, oltre alle particelle fondiarie oggetto di pignoramento, anche le consortalità a queste collegate.

Fatta esclusione per la p.f. 298/7, che consta di un "residuo" di particella inserita urbanisticamente in "Zona per insediamenti prevalentemente residenziali esistenti" - art. 14, le altre realtà ricadono in Zona agricola, Aree agricole di pregio e Aree agrosilvopastorali.

Si segnala che, con riferimento alla p.f. 7958 ricompresa nel cespite "D" della presente perizia di stima, l'utilizzo dell'appezzamento di terreno risulta non conforme alle previsioni dello strumento urbanistico vigente. Attualmente, il fondo è impiegato come deposito a cielo aperto e, parzialmente, mediante tettoie o manufatti precari dove viene accatastata legna e alcune attrezzature da cantiere. La non conformità urbanistica riguarda in particolare il deposito dei ponteggi (piani e stilate) e i manufatti utilizzati come tettoie. La presenza di legna in fase di taglio è invece compatibile con la destinazione di zona. Considerata la difformità rispetto alla destinazione urbanistica, si ritiene necessario rimuovere quanto attualmente



presente sull'area. Il costo stimato per la rimozione del materiale accatastato sulla p.f. 7958 è pari a circa € 1.000,00. Non essendo sanabile l'assetto edilizio, fatti salvi diritti soggettivi dei singoli (es. agricoltori, ecc.), è necessario provvedere alla rimozione delle tettoie con un costo di circa € 3.000,00. Ciò salvo eventuali maggiori oneri che dovessero emergere in fase operativa e che saranno comunque a carico dell'aggiudicatario. Si valuta come plausibile l'ipotesi che gli esecutati provvedano personalmente alla rimozione dei materiali insistenti sull'area. Per questo motivo gli oneri poc'anzi stimati (€ 1.000,00+€ 3.000,00) non saranno detratti dal valore dell'immobile.



7. Descrizione dell'immobile oggetto di valutazione e stima

PREMESSA SUL METODO DI MISURAZIONE

Consistenza

- ☐ Superficie Catastale come derivante dal Catasto Fondiario



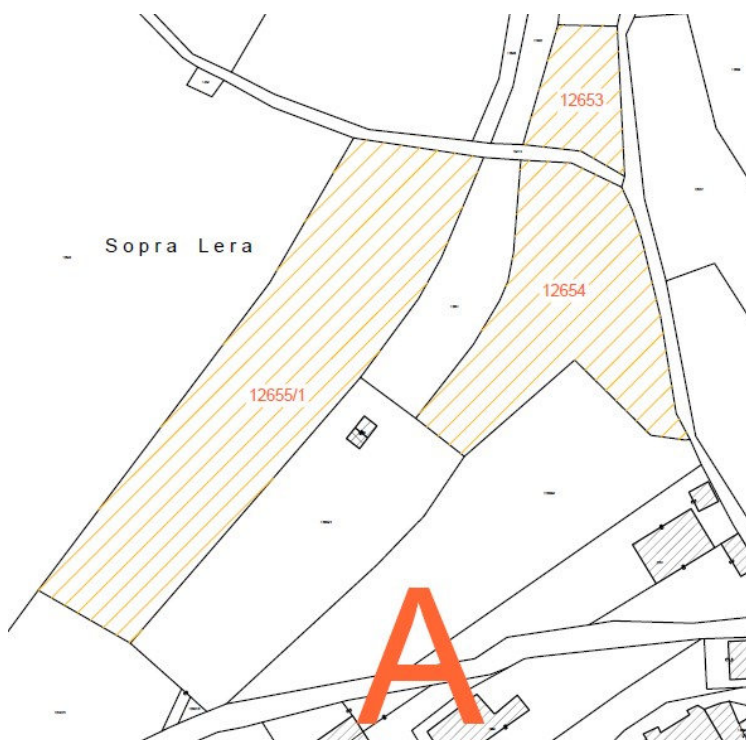
7.1 CESPITE A

P.F. 12653 - PARTICELLA COLTIVATA A VIGNETO

P.F. 12654 – PARTICELLA TENUTA A PRATO DA SFALCIO

P.F. 12655/1 – PARTICELLA TENUTA A PRATO DA SFALCIO

Si rimanda alla visione della planimetria sub doc. 1 riportata in stralcio qui sotto.



Fondo coltivato a vigneto avente una superficie catastale di 514 mq. Il terreno è recintato ed è concesso in uso al sig. S..... R..... proprietario di altri fondi limitrofi sempre coltivati a vigneto. L'esecutato M... D..., sentito telefonicamente dal sottoscritto, ha dichiarato che il fondo è stato concesso in uso al conduttore senza alcun contratto.

La stima è riferita al bene nello stato originario a prato e dunque prima che venisse impiantato il vigneto.

Il fondo è ubicato a monte del campo sportivo di Brentonico in loc. **Sopra Lera** ai margini della strada che conduce in loc. Visegno di Brentonico.



P.F. 12653

P.F. 12654

P.F. 12655/1

Coordinate: 45°49'22,00 N 10°57'27,00 E



P.F. 12653



P.F. 12655/1



P.F. 12654

P.F. 12653	PRATO	4	514	€ 8,00	€ 4 112,00	1	€ 4 112,00	PRATO	CESPITE A - LOC. SOPRA LERA - PORZIONE DI SUOLO COLTIVATO A VIGNETO DA TERZI - SI STIMA IL VALORE ANTE IMPIANTO
P.F. 12654	PRATO	4	1935	€ 8,00	€ 15 480,00	1	€ 15 480,00	BOSCO	CESPITE A - LOC. SOPRA LERA - PRATO ADIACENTE AL VIGNETO P.F. 12653
P.F. 12655/1	PRATO	6	3420	€ 8,00	€ 27 360,00	1	€ 27 360,00	PRATO	CESPITE A - LOC. SOPRA LERA - AMPIO E COMODO PRATO IN ZONA SOPRA CAMPO SPORTIVO DI BRENTONICO

Il valore complessivo del **cespite A** è dunque pari a **€ 46.952,00**

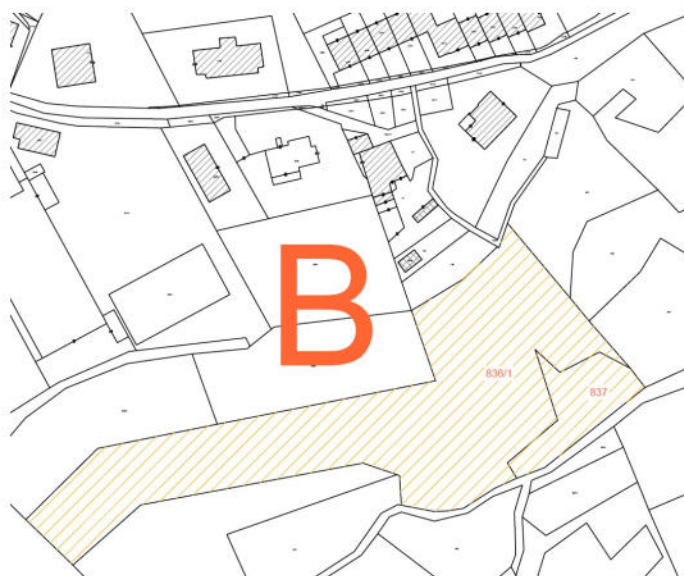


7.2 CESPITE B

P.F. 837 - AREA IMPERVIA IN FORTE PENDENZA LOC. BOJOM

P.F. 836/1 – AREA IMPERVIA IN FORTE PENDENZA LOC. BOJOM

Si rimanda alla visione della planimetria sub doc. 2 riportata in stralcio qui sotto.



Si tratta di un'area che, anche catastalmente, è individuata quale improduttivo posto che è un'area impervia in forte pendenza con roccia in vista e parzialmente boscata. La p.f. 837 più piccola è posta nella zona più a valle ed originariamente era un arativo di piccole dimensioni; oggi è completamente coperto da vegetazione spontanea. Il fondo è ubicato dietro al campo sportivo di Brentonico.



P.F. 836/1
E P.F. 837

Coordinate: 45°48'54,60 N 10°57'26,80 E

P.F. 836/1	IMPRODUTTIVO	0	6387	€ 0,20	€ 1 277,40	1	€ 1 277,40	DIRUPO- PARETE ROCCIOSA PARZIALMENTE BOSCATA	CESPITE B - LOC. BOJOM ZONA IMPERVIA CON PARETE ROCCIOSA FORTEMENTE IN PENDENZA PARZIALEMENTE BOSCATA CESPITE B - LOC. BOJOM ZONA IMPERVIA CON PARETE ROCCIOSA FORTEMENTE IN PENDENZA PARZIALEMENTE BOSCATA - PARTE BASSA ORIGINARIAMENTE ARATIVO OGGI BOSCATA
P.F. 837	ARATIVO	6	770	€ 1,00	€ 770,00	1	€ 770,00	ROCCIOSO- BOSCATO	

Il valore complessivo del **cespite B** è dunque pari a **€ 2.047,40**

7.3 CESPITE C

P.F. 298/7 - AREA RESIDUALE IN AMBITO DI ZONA RESIDENZIALE
ESISTENTE

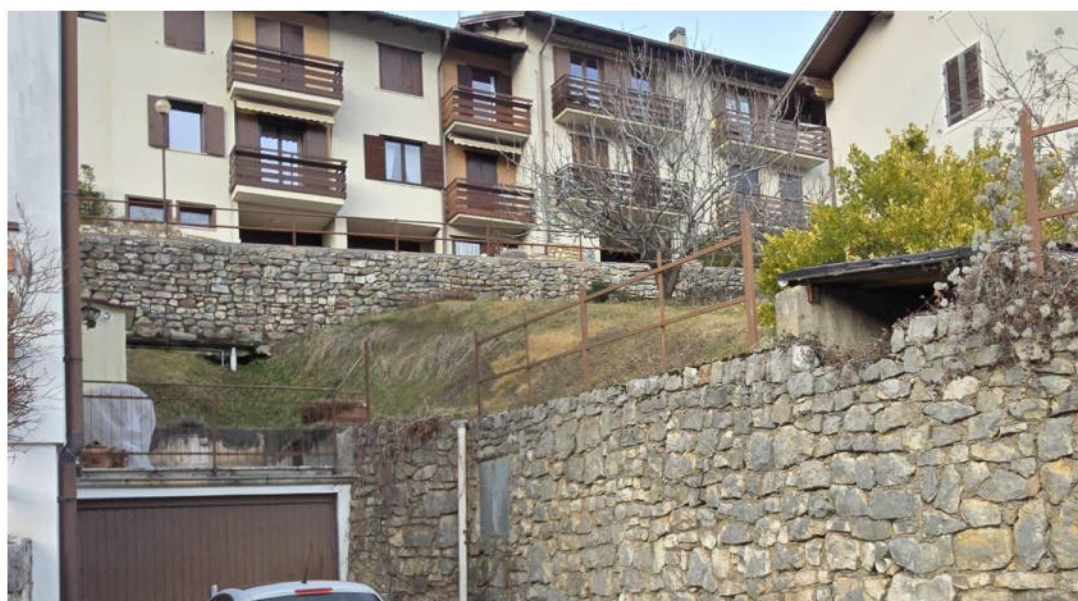
Si rimanda alla visione della planimetria sub doc. 3 riportata in stralcio qui sotto.



Si tratta di un'area ubicata in loc. Calmo di Brentonico in zona residenziale caratterizzata dalla presenza di edifici costruiti all'incirca a partire dagli anni '80. La p.f. 298/7 consta di un "residuo" di area posta fra due edifici e precisamente fra la p.ed. 2268 e la p.ed. 2018. È un'area scoperta di soli 66 mq avente urbanisticamente una destinazione a "*Zona per insediamenti prevalentemente residenziali esistenti*" di cui all'art. 14 delle NTA del vigente P.R.G. di Brentonico.



Coordinate: 45°49'09,00 N 10°57'06,00 E





La stima tiene in considerazione il fatto che la modestissima area oggetto di stima non risulta comodamente accessibile in quanto posta ad un livello più basso rispetto alla strada a monte della particella.

P.F. 298/7	ARATIVO	5	66	€ 50,00	€ 3 300,00	1	€ 3 300,00	PRATO	CESPITE C - LOC. CALMO PORZIONE DI PRATO POSTO FRA DUE EDIFICI
-------------------	---------	---	----	---------	------------	---	------------	-------	---

Il valore complessivo del **cespite C** è dunque pari a **€ 3.300,00**

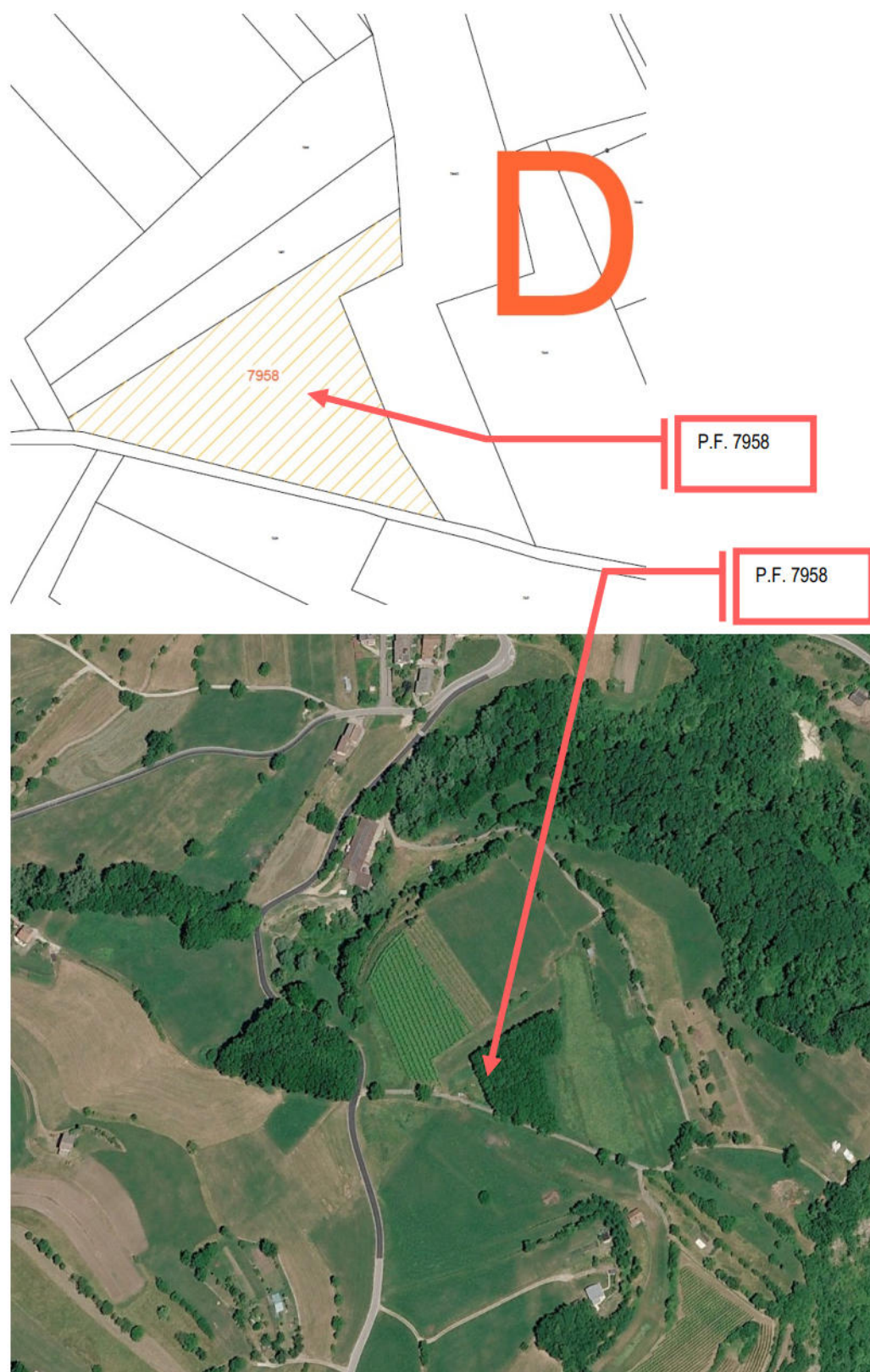
7.4 CESPITE D

P.F. 7958 - PRATO E BOSCO IN LOC. NASIANO

Si rimanda alla visione della planimetria sub doc. 4 riportata in stralcio qui sotto.

Si tratta di un'area ubicata in loc. Nasiano lungo la strada che collega Brentonico con Polsa subito dopo l'incrocio per quest'ultima località. L'area è fruita parzialmente quale deposito di attrezzature e ivi sono presenti anche due manufatti non regolari sotto il profilo edilizio – urbanistico (cfr. apposito capitolo).





Coordinate: 45°48'42,17 N 10°56'49,55 E





P.F. 7958	ARATIVO	4	2856	€ 8,00	€ 22 848,00	1	€ 22 848,00	DEPOSITO ATTREZZATURE E PARZIALMENTE BOSCO	CESPITE D - LOC.
									NASIANO - VICINO
									ABITATO DI
									FONTECHEL- PRATO
									PARZIALMENTE
									BOSCATO
									ORIGINARIAMENTE
									ARATIVO OGGI
									FRUITO QUALE
									DEPOSITO (NON
									REGOLARE
									URBANISTICAMENTE)

Il valore complessivo del **cespite D** è dunque pari a **€ 22.848,00**



7.5 CESPITE E-F

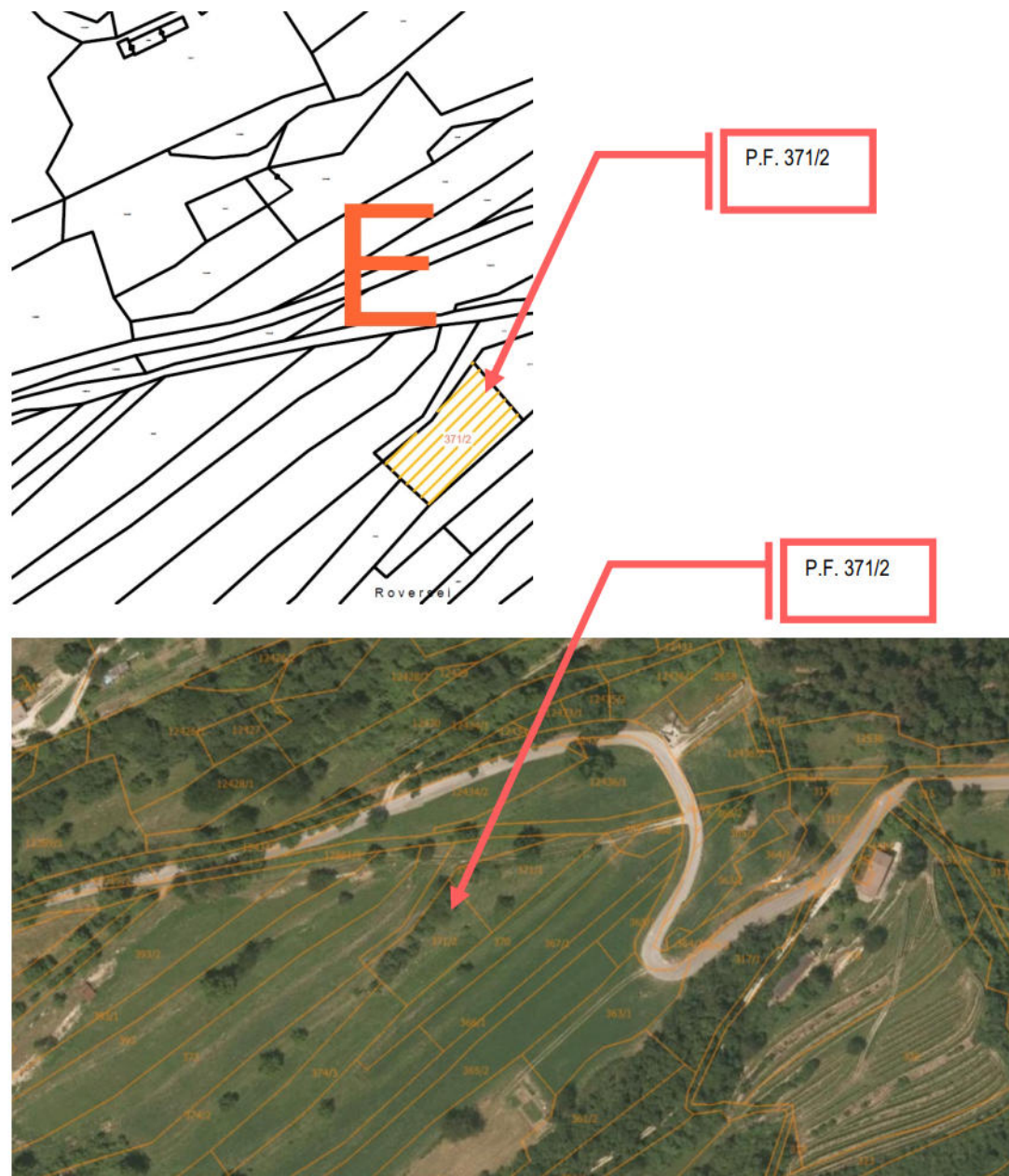
P.F. 371/2 - ARATIVO IN LOC. ROVERSEI

P.F. 12327 – BOSCO IN LOC. CALCERA

P.F. 12328 – BOSCO IN LOC. CALCERA

P.F. 12352 – AMPIO PRATO IN LOC. FESTA

Si rimanda alla visione della planimetria sub doc. 5 riportata in stralcio qui sotto.



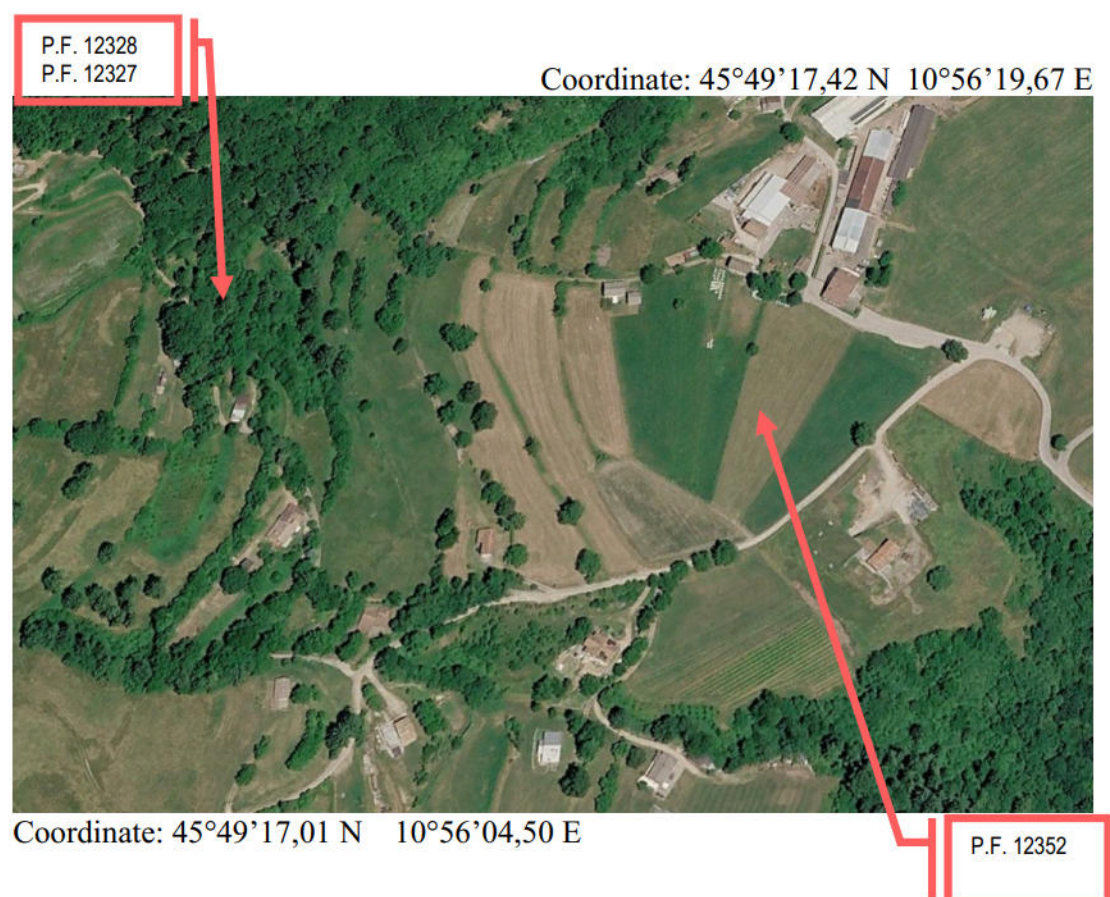
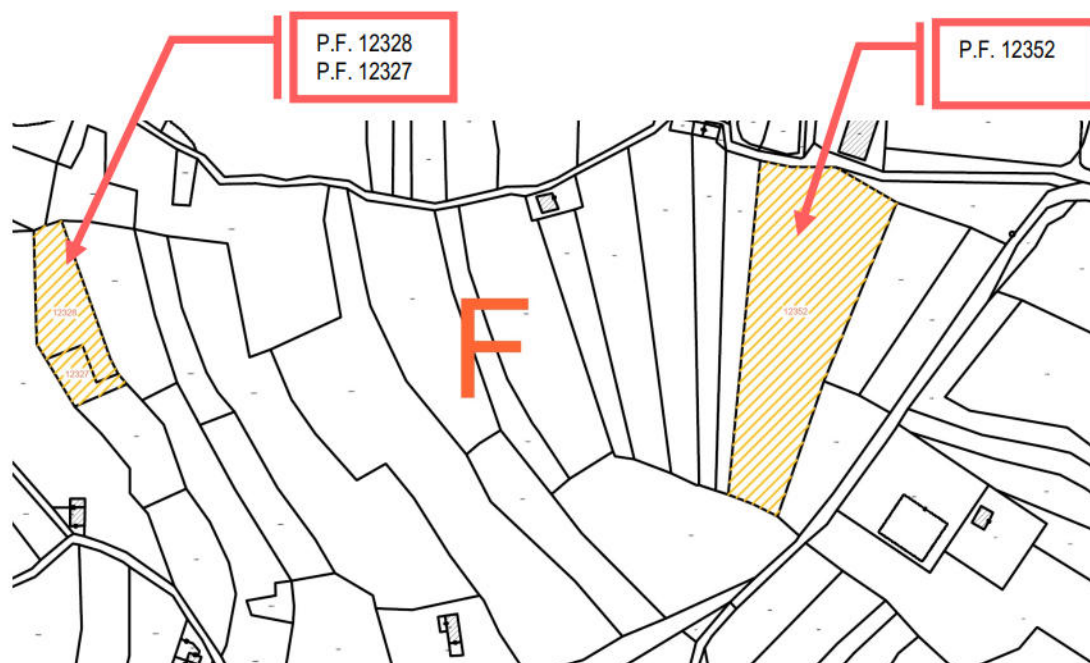
Coordinate: 45°49'12,15 N 10°56'46,25 E



P.F. 371/2	ARATIVO	6	919	€ 10,00	€ 9 190,00	1	€ 9 190,00	ARATIVO	CESPITE E - LOC. ROVERSEI - AI MARGINI DELLA STRADA CHE CONDUCE A FESTA - BUON ARATIVO QUASI PIANEGGIANTE
-------------------	---------	---	-----	---------	------------	---	------------	---------	--

Il valore complessivo del **cespite E** è dunque pari a **€ 9.190,00**







P.F. 12327	ARATIVO	7	360	€ 3,50	€ 1 260,00	1	€ 1 260,00	BOSCO	CESPITE F - LOC. CALCERA A MONTE DI FESTA - ORIGINARIAMENTE ARATIVO IN PENDENZA OGGI COPERTO DA BOSCO SPONTANEO CESPITE F - LOC. CALCERA A MONTE DI FESTA - ORIGINARIAMENTE
P.F. 12328	PASCOLO	4	1056	€ 3,50	€ 3 696,00	1	€ 3 696,00	BOSCO	PASCOLO IN PENDENZA OGGI COPERTO DA BOSCO SPONTANEO CESPITE F - LOC. FESTA ZONA
P.F. 12352	PRATO	6	5219	€ 6,50	€ 33 923,50	1	€ 33 923,50	PRATO	TORBIERA - AMPIO PRATO QUASI PIANEGGIANTE

Il valore complessivo del **cespite F** è dunque pari a **€ 38.879,50**



7.6 CESPITE G-H

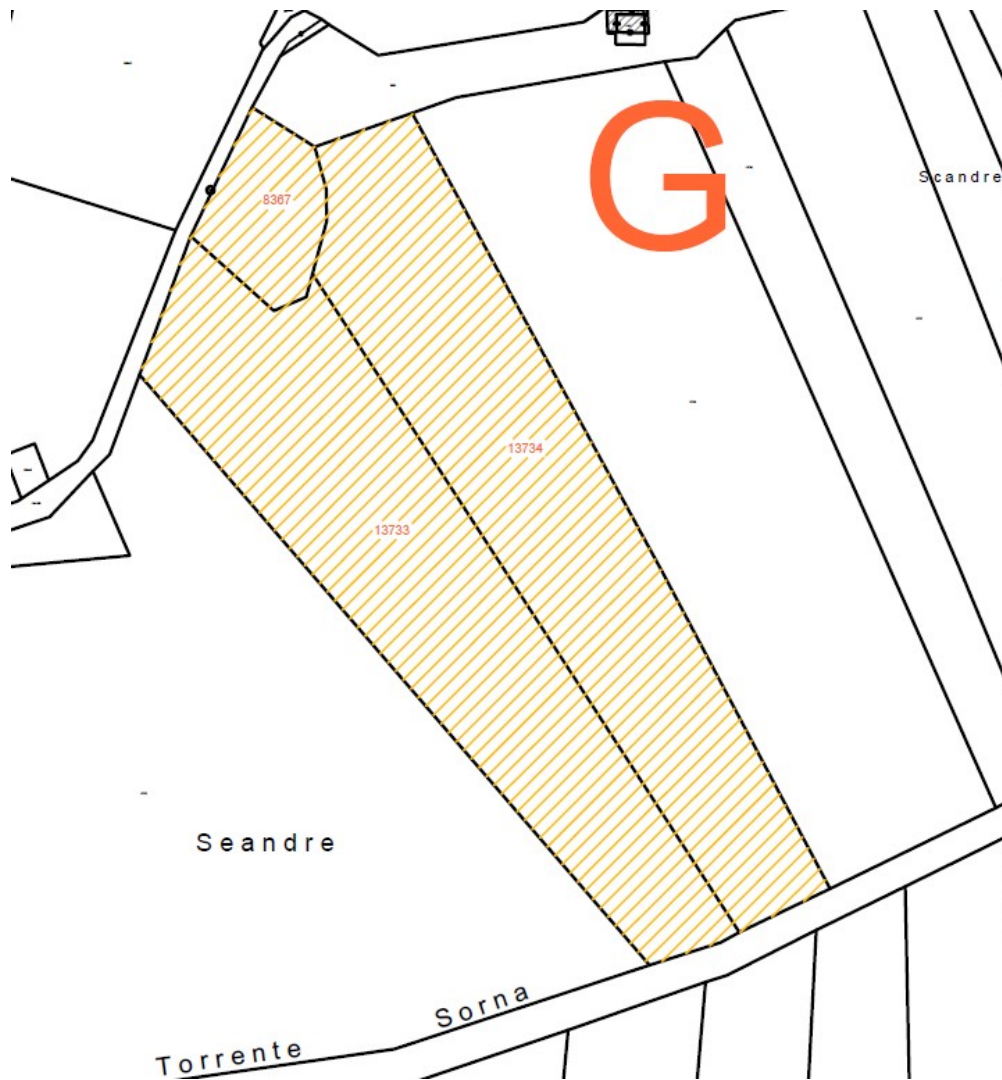
P.F. 8367 - BOSCO IN LOC. SEANDRE

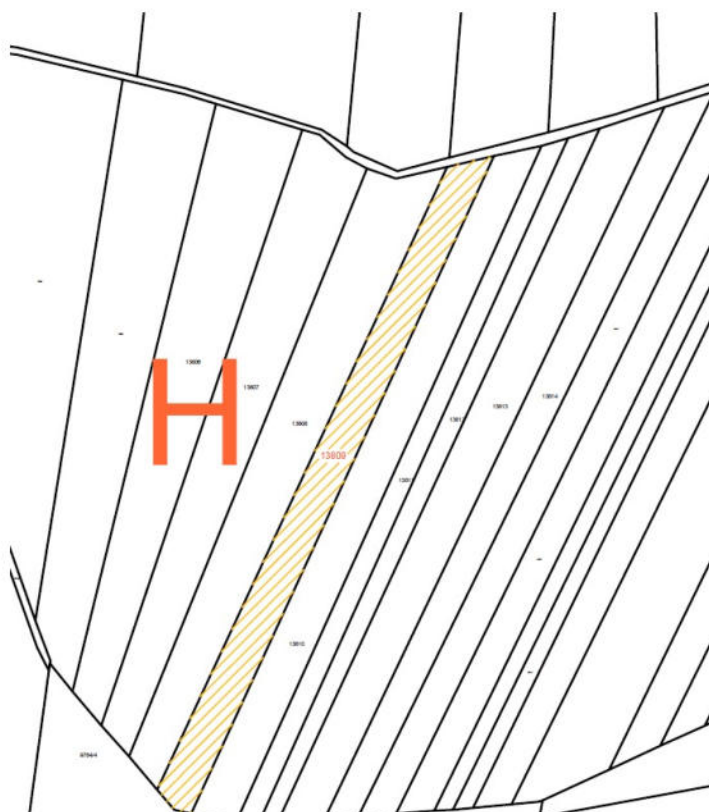
P.F. 13733 - BOSCO IN LOC. SEANDRE

P.F. 13734 – BOSCO IN LOC. SEANDRE

P.F. 13809 – BOSCO IN LOC. COSTA PELAA

Si rimanda alla visione della planimetria sub doc. 6 riportata in stralcio qui sotto.





Coordinate: 45°47'41,96 N 10°55'32.75 E



P.F. 13809

Coordinate: 45°47'24,18 N 10°55'35.24 E

P.F. 8367
P.F. 13733
P.F. 13734



P.F. 13809

P.F. 8367	PASCOLO	4	1318	€ 1,50	€ 1 977,00	1	€ 1 977,00	BOSCO	CESPITE G - LOC. SEANDRE MOLTO A VALLE DI S. GIACOMO - BOSCO IN FORTE PENDENZA
P.F. 13733	BOSCO	5	8970	€ 1,20	€ 10 764,00	1	€ 10 764,00	BOSCO	CESPITE G - LOC. SEANDRE MOLTO A VALLE DI S. GIACOMO - BOSCO IN FORTE PENDENZA
P.F. 13734	BOSCO	5	8597	€ 1,20	€ 10 316,40	1	€ 10 316,40	BOSCO	CESPITE G - LOC. SEANDRE MOLTO A VALLE DI S. GIACOMO - BOSCO IN FORTE PENDENZA
	VIGNA	2	353	€ 1,20	€ 423,60	1	€ 423,60	BOSCO	CESPITE G - LOC. SEANDRE MOLTO A VALLE DI S. GIACOMO - BOSCO IN FORTE PENDENZA

Il valore complessivo del **cespite G** è dunque pari a **€ 23.481,00**

P.F. 13809	BOSCO	5	3940	€ 1,00	€ 3 940,00	1	€ 3 940,00	BOSCO	CESPITE H - LOC. COSTA PELAA - VICINO SAN VALENTINO MOSEE - BOSCO IN PENDENZA
-------------------	-------	---	------	--------	------------	---	------------	-------	---

Il valore complessivo del **cespite H** è dunque pari a **€ 3.940,00**

Il valore complessivo dei beni oggetto di stima è dunque pari a
€ 150.637,90

8. Accertamento eventuale pendenza di procedimenti giudiziari

Gli immobili pignorati sono inseriti in 3 partite tavolari: Comune Catastale di Brentonico. Al foglio C delle menzionate partite tavolari non sono annotate litispendenze di sorta e dunque all'evidenza tavolare si può dichiarare l'inesistenza di procedimenti giudiziari relativi ai beni.

Si rimanda alle singole visure tavolari per quanto concerne l'annotazione relativa all'atto di pignoramento immobiliare a realizzo del credito del precedente.

9. Conformità ed oneri per regolarizzazioni

Regolarità Edilizia

Al momento di redazione della perizia di stima è stato rilevato un uso parzialmente non coerente con la destinazione di zona della p.f. 7958 sulla quale insistono peraltro due tettoie non regolari sotto il profilo edilizio-urbanistico. Si tratta di manufatti con caratteristiche precarie che tuttavia devono essere rimossi. Non essendo sanabile l'assetto edilizio, fatti salvi diritti soggettivi dei singoli (es. agricoltori, ecc..), è necessario provvedere con la rimozione delle tettoie.

Oneri per regolarizzazione edilizia



Il costo stimato per la rimozione del materiale accatastato sulla p.f. 7958 è pari a circa € 1.000,00. Il costo per la rimozione delle tettoie è stimato in circa € 3.000,00. Ciò salvo eventuali maggiori oneri che dovessero emergere in fase operativa e che saranno comunque a carico dell'aggiudicatario. Si valuta come plausibile l'ipotesi che gli esecutati provvedano personalmente alla rimozione dei materiali insistenti sull'area. Per questo motivo gli oneri poc'anzi stimati (€ 1.000,00+€ 3.000,00) non saranno detratti dal valore dell'immobile.

Conformità Impianti

Nessun impianto presente.

Certificazione energetica

Non necessaria.

Conformità planimetrie catastali

Non necessaria.

Conformità tavolare

Si rimanda alle singole visure tavolari che sono conformi e rappresentative dell'assetto attuale degli immobili, fatta salva la descrizione catastale che riporta la coltura originaria che allo stato non è più corretta.

Oneri condominiali

Non è un condominio.

Dell'esistenza degli oneri ed aggravii poc'anzi descritti se ne è tenuto conto, anche se non direttamente decurtati dal valore, nella fase di attribuzione del valore agli immobili oggetto di stima. Il futuro aggiudicatario dell'immobile dovrà sostenere gli oneri derivanti dalle varie regolarizzazioni anche se eccedenti quanto sommariamente valutato in questa sede.



10. Vincoli e Oneri Giuridici

Stato di possesso dell'immobile

Dalle informazioni avute dall'esecutato M..... D..... emerge che solo la p.f. 12653 non risulta nella disponibilità degli esecutati in quanto concessa in uso (in assenza di contratto) a tale sig. S..... R..... che sull'immobile stesso ha realizzato un impianto a vigneto. Gli esecutati non detengono inoltre la p.f. 298/7 in quanto porzione di terreno di modestissime dimensioni (mq 66) posta fra due edifici che al momento del sopralluogo risultava essere libera. Gli altri immobili sono nella disponibilità degli esecutati.

Convenzioni Matrimoniali

Nessuna iscrizione pertinente nel foglio C delle partite tavolari.

Atti di asservimento urbanistico

Nessuno.

Ipoteche e pignoramento

Per un preciso dettaglio si rinvia alla lettura degli estratti tavolari allegati a questa relazione e si consiglia l'accertamento della situazione tavolare nel periodo prossimo all'assegnazione.

11. Uso immobile, Assoggettamento Iva, Confini, Censo e Livello

Uso immobile

Dalle informazioni avute dall'esecutato M..... D..... emerge che solo la p.f. 12653 non risulta nella disponibilità degli esecutati in quanto concessa in uso (in assenza di contratto) a tale sig. S.... R.... che sull'immobile stesso ha realizzato un impianto a vigneto. Gli esecutati non fruiscono inoltre la p.f. 298/7 in quanto porzione di



terreno di modestissime dimensioni (mq 66) posta fra due edifici che al momento del sopralluogo risultava essere libera. Gli altri immobili sono nella disponibilità degli esecutati.

Assoggettamento Iva

I beni sono intestati a persone fisiche e pertanto il trasferimento della proprietà non è soggetto ad applicazione IVA.

Confini

Cfr. planimetrie sub doc. 1 ÷ 6 con l'evidenza di ogni singolo mappale confinante alle realtà oggetto di esecuzione.

12. Esistenza eventuali contributi pubblici

L'esecutato M.....D.....ha dichiarato che non sono stati percepiti contributi pubblici.

13. Riepilogo Elementi Principali di stima

PROCEDENTE	Cassa Rurale Alto Garda – Rovereto BCC Soc. Coop.
CREDITORI INTERVENUTI	Agenzia Entrate – Riscossione Edil Ravanelli s.r.l. Ravanelli Alfredo s.r.l.
ESECUTATI	P.T. 466 PROPRIETA' M..... G..... 1/1 P.T. 874 PROPRIETA' G... L..... QUOTA DI 15/45, M..... D.... QUOTA DI 10/45, M..... E QUOTA DI 10/45 E M..... G..... QUOTA DI 10/45 P.T. 3222 PROPRIETA' G..... L..... 1/1
BENI OGGETTO DI STIMA	C.C. BRENTONICO P.F. 298/7, P.F. 12653, P.F. 12654, P.F. 836/1, P.F. 837, P.F. 7958, P.F. 8367, P.F. 13733, P.F. 13734, P.F. 13809, P.F. 371/2, P.F. 12327, P.F. 12328, P.F. 12352 E P.F. 12655/1
SITUAZIONE TAVOLARE (cfr. visure allegate)	BENI DESCRITTI IN 3 PARTITE TAVOLARI C.C. BRENTONICO P.T. 466, P.T. 874 E P.T. 3222
SITUAZIONE CATASTALE (cfr. visura catastale)	---



UBICAZIONE (COMUNE)	COMUNE DI BRENTONICO
VIA E N° CIVICO	VARIE PARTICELLE SUL TERRITORIO DI BRENTONICO IN LOC. BRENTONICO, FESTA, SOPRA LERA, CALMO, BOJOM, NASIANO, SEANDRE, COSTA PELAA, ROVERSEI
STATO DI POSSESSO	LIBERI, FATTA ECCEZIONE PER LA P.F. 12653 LOC. SOPRA LERA DIREZIONE VISEGNO
VINCOLI EDILIZI - URBANISTICI	SI
VINCOLO STORICO ARTISTICO	NO
AGIBILITA'	---
FORMAZIONE LOTTI	4 LOTTI
ASSOGGETTAMENTO IVA	NO
CONFORMITA' IMPIANTI	----
VALORE STIMATO	LOTTO 1 € 46.952,00 LOTTO 2 € 24.895,40 LOTTO 3 € 3.300,00 LOTTO 4 € 75.490,50

Si precisa che non viene allegato il fascicolo fotografico poiché tutte le foto scattate dal sottoscritto, in occasione del sopralluogo, sono inserite in questa perizia di stima.

14. Locazione

Su specifica richiesta del Custode, l'Agenzia delle Entrate di Rovereto ha dichiarato che in merito ai beni immobili oggetto di esecuzione:

si comunica che dai dati presenti in Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione/comodato riferiti ai suddetti immobili.

15. Individuazione cespiti per corrispondenza Tavolare - Catastale

Non sono state rilevate mancate corrispondenze tra dati tavolari e catastali.



16. Divisibilità cespiti – Oneri per eventuale suddivisione in lotti

Non è necessario dividere gli immobili oggetto di pignoramento. Gli stessi verranno accorpati in lotti aventi specifica omogeneità di destinazione ed ubicazione.

17. Formazione lotti

Si precisa che 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, potrebbe discostarsi dal prezzo derivante dall'assegnazione poiché dipendente da fattori soggettivi e dall'interesse specifico dell'aggiudicatario. L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legata alla veridicità degli elementi ottenuti in sede di sopralluogo nonché dalla documentazione messa a disposizione al perito da parte dei pubblici uffici. Gli oneri indicati in perizia quali impegni a carico dell'aggiudicatario devono intendersi riferiti alla data della redazione della perizia di stima e dunque potranno essere suscettibili di variazione se intervenissero eventuali modifiche alle norme edilizio-urbanistiche o da sopraggiunti ulteriori elementi occulti non accertabili in loco dal perito estimatore sulla base della ricognizione effettuata.

Si propone la formazione di n. 4 lotti così descritti:

Lotto n° 1 cespite "A":

“In C.C. Brentonico p.f. 12653, p.f. 12654 in P.T. 466 e p.f. 12655/1 in P.T. 3222 consistenti in tre appezzamenti di terreno aventi rispettivamente superficie catastale di mq 514, 1935 e 3420. Il primo fondo è tenuto a vigneto e concesso in uso a terzi senza contratto, i restanti due appezzamenti sono prati da sfalcio. Tutti gli immobili sono ubicati in Brentonico loc. Sopra Lera a monte del campo sportivo lungo la strada che conduce in loc. Visegno.



Tutti gli oneri derivanti, come richiamati nella perizia di stima a firma del geom. Vito Rosa, sono a carico dell'aggiudicatario.

Il tutto come meglio derivante dalla descrizione tavolare e catastale al prezzo complessivo di € 46.952,00

(diconsi euro quarantaseimilanovecentocinquantadue/00)”.

Lotto n° 2 cespite “B e D”:

“In C.C. Brentonico p.f. 836/1, p.f. 837 e p.f. 7958 in P.T. 874 consistenti in tre appezzamenti di terreno aventi rispettivamente superficie catastale di mq 6387, 770 e 2856. Il primo ed il secondo fondo sono boschi in forte declivio situati in Brentonico in loc. Bojom a valle del centro sportivo in direzione est; il terzo fondo è in parte un arativo ed in parte un bosco in zona abbastanza pianeggiante situato in loc. Nasiano lungo la strada che collega Brentonico con Polsa a poche centinaia di metri dall'incrocio in loc. Fontechel.

Tutti gli oneri derivanti, come richiamati nella perizia di stima a firma del geom. Vito Rosa, sono a carico dell'aggiudicatario.

Il tutto come meglio derivante dalla descrizione tavolare e catastale al prezzo complessivo di € 24.895,40

(diconsi ventiquattromilaottocentonovantacinque/40)”.

Lotto n° 3 cespite “C”:

“In C.C. Brentonico p.f. 298/7 in P.T. 466 consistente in piccolo appezzamento di terreno di 66 mq posto fra due edifici residenziali in loc. Calmo di Brentonico.

Tutti gli oneri derivanti, come richiamati nella perizia di stima a firma del geom. Vito Rosa, sono a carico dell'aggiudicatario.



Il tutto come meglio derivante dalla descrizione tavolare e catastale al prezzo complessivo di € 3.300,00 (diconsi tremilatrecento/00)”.

Lotto n° 4 cespite “E, F, G e H”:

“In C.C. Brentonico p.f. 371/2, p.f. 12327, p.f. 12328, p.f. 12352 in P.T. 3222, p.f. 8367, p.f. 13733, p.f. 13734, p.f. 13809 in P.T. 874 consistenti in:

p.f. 371/2 arativo di mq 919 quasi pianeggiante situato in loc. Roversei ai margini della strada che conduce a Festa;

p.f. 12327 e p.f. 12328 rispettivamente di mq 360 e 1056 boschi originariamente arativo e pascolo i situati in loc. Calcera in zona in pendenza posta a sud-ovest di Festa;

p.f. 12352 di mq 5219 consistente in ampio prato da sfalcio pianeggiante situato in loc. Festa;

p.f. 8367, p.f. 13733 e p.f. 13734 rispettivamente di mq 1318, 8970 e 8597+353 consistenti in tre boschi accorpati situati in loc. Seandre in zona a valle di S. Giacomo in contesto caratterizzato dall’accentuata pendenza naturale;

p.f. 13809 bosco di mq 3940 situato in loc. Costa Pelaa a valle della zona Mosee di San Valentino consistente in un bosco in una zona caratterizzata dall’accentuata pendenza naturale.

Tutti gli oneri derivanti, come richiamati nella perizia di stima a firma del geom. Vito Rosa, sono a carico dell’aggiudicatario.

Il tutto come meglio derivante dalla descrizione tavolare e catastale al prezzo complessivo di € 75.490,50 (diconsi settantacinquemilaquattrocentonovanta/50)”.



18. Elenco della documentazione allegata

1. Disegno n° 1 IMMOBILE CESPITE A
2. Disegno n° 2 IMMOBILE CESPITE B
3. Disegno n° 3 IMMOBILE CESPITE C
4. Disegno n° 4 IMMOBILE CESPITE D
5. Disegno n° 5 IMMOBILE CESPITE E-F
6. Disegno n° 6 IMMOBILE CESPITE G-H
7. Doc. 7-A Visura tavolare P.T. 466 Brentonico
Doc. 7-B Visura tavolare P.T. 874 Brentonico
Doc. 7-C Visura tavolare P.T. 3222 Brentonico
8. Certificato Destinazione Urbanistica Comune di Brentonico
9. Dati Catasto e Tavolare.

Si allegano all'istanza di liquidazione le ricevute di avvenuta notifica al creditore procedente e agli esecutati.

Il sottoscritto confida di aver bene e fedelmente risposto ai quesiti formulatigli dal Giudice.

Rovereto, 1° aprile 2026

Firmato digitalmente da: geom. Vito Rosa

19. Bibliografia

IVSC: International Valuation Standards. IVSC, London.

Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.

Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

Simonotti M: Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Simonotti M: Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone

Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche

La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti

