



1 TRIBUNALE DI ROVERETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 04/2025

promossa da

BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SPA

contro

Il sottoscritto dott. per. ind. Alessandro Tomasi, nato a Rovereto (TN) il 23.02.1978 e residente a Rovereto in Via Lavini n. 11, iscritto all'Ordine dei Periti Industriali della provincia di Trento al numero 2106 dell'Albo, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione dott. Michele Cuccaro di data 13.03.2025, presenta la relazione di stima in osservanza al seguente quesito affidatogli:

" 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 di 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 L. 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto, del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando 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 I.V.A., 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”.

La relazione dovrà essere corredata di riepilogo finale, che sarà posto a base della pubblicità.

Il perito rediga la perizia secondo lo schema sopra indicato e la spedisca in via telematica su PCT, sia in formato completo, sia in formato epurato dai dati sensibili.

Alla perizia vanno allegati 6 files, in formato zip laddove le dimensioni lo richiedano, con le seguenti denominazioni:

- 1. file da denominarsi “perizia”;*
- 2. file da denominarsi “foto”;*
- 3. file da denominarsi “documenti tavolari e catastali”;*
- 4. file da denominarsi “documenti urbanistici”;*

5. file da denominarsi “titoli” (sia di provenienza, sia limitativi del diritto di piena proprietà);

6. file da denominarsi “perizia epurata”.

Oltre che alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, i files di cui sopra dovranno essere necessariamente inviati anche all'A.N.E.A.D..

Le richieste di liquidazione vanno trasmesse esclusivamente via PCT, separatamente dalla perizia, con allegati i files delle pezze giustificative delle anticipazioni.

In caso si renda necessario, per il corretto adempimento del proprio incarico, l'accesso forzoso all'immobile, il perito dovrà fare apposita istanza al giudice, affinché quest'ultimo assuma gli opportuni provvedimenti; in caso, altresì, si renda necessaria una proroga del deposito della perizia, il perito è invitato a fare istanza al giudice per tutti i consequenziali provvedimenti.

Ogni istanza dovrà comunque essere sempre depositata via PCT.

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 gg 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 gg 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 relazione peritale **30 giorni prima del termine fissato ex art. 127 ter c.p.c., 16.06.2025 (ossia il giorno 17.05.2025). Detto termine è stato dapprima sospeso alla luce di quanto nel proseguo documentato; all'ordine di ripresa delle operazioni di C.T.U. il G.E. ha concesso il termine per il deposito della relazione al giorno 29.12.2025, prorogato al giorno 26.02.2026 come da concessione del medesimo G.E..***

Il C.T.U. dichiara di non versare in alcuna situazione di incompatibilità e di accettare l'incarico.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Premessa e svolgimento dell'incarico

Accettato l'incarico il giorno 14.03.2025 con giuramento telematico, il sottoscritto ha preventivamente analizzato la completezza della documentazione ex art. 567, 2° comma c.p.c. non ravvisando la necessità di segnalare al G.E. l'eventuale assenza di informazioni ed ha effettuato le ricerche inerenti alle proprietà eseguite.

Il giorno 18.03.2025 ha trasmesso al Comune di Rovereto, a mezzo posta elettronica certificata, formale richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica degli immobili oggetto di rapporto estimativo, suddivisi quantitativamente in nr. 2 istanze; i due C.D.U. sono stati ricevuti a mezzo p.e.c. in data 20.03.2025.

In data 17.03.2025, riferendosi al Fascicolo depositato sul P.C.T., lo scrivente ha estrapolato la visura catastale per partita tavolare (167 II in C.C. Noriglio) elencante le realtà immobiliari in trattazione, risalente al 03 marzo

2025 e la copia particolare del libro maestro – stato attuale, della P.T. 167 II in C.C. Noriglio, risalente al 10.03.2025.

Il giorno 20.03.2025 il Perito ha trasmesso al Comune di Rovereto formale richiesta di accesso agli atti per la visione delle pratiche edilizie eventualmente in deposito e riguardanti le pp.ff. in esecuzione; in data 02.04.2025 è avvenuta la visura in parola e relativa a una sola delle pratiche agli atti ossia quella riguardante le pp.ff. 5174, 5175, 5178 e 5179 in C.C. Noriglio; quella inerente la p.ed. p.f. 377/2 non è reperibile presso l'Archivio dell'U.T. Comunale.

L'analisi documentale e la situazione rilevata presso i pubblici uffici, unitamente alla visione delle realtà, hanno reso possibile la redazione della presente stima in maniera esaustiva. Il Perito estimatore ha prodotto un proprio elaborato grafico (*sub doc. 01*), su base documentale dello stralcio della mappa catastale del C.C. di Noriglio, volto a determinare la consistenza delle pp.ff. oggetto di stima, anche raggruppate nei cespiti elencati nel proseguo.

Già in data 17.03.2025, è avvenuto il contatto fra il Perito e il Custode Giudiziario, Avv. Fabrizio Gazzini, atto alla pianificazione delle visite alle proprietà in epigrafe per svolgere il sopralluogo su tutte le realtà immobiliari al fine di prenderne visione, accertarne la consistenza, eseguire le necessarie riprese fotografiche e raccogliere ogni informazione utile alla stesura della presente relazione. La data prefissata per detti sopralluoghi comunicata agli Esecutati a mezzo raccomandata A.R. è il 07.04.2025.

In data 01/04/2025 il G.E. ha invitato il C.T.U. e il Custode a soprassedere

dall'accesso agli immobili pignorati fino all'esito dell'udienza di conferma delle misure protettive richieste dagli Esecutati, prevista per il giorno 10.04.2025.

In data 17.06.2025 il Giudice dell'Esecuzione ha sospeso la procedura esecutiva per il periodo di 12 mesi; tale ordinanza di sospensione è stata revocata dal G.E. in data 06.11.2025 disponendo al C.T.U. e al Custode Giudiziario di riprendere le rispettive attività come da ordinanza di nomina di data 13.03.2025.

Il giorno 28.11.2025, alle ore 9.00, come previsto dagli accordi fra il Custode e gli Esecutati ai sensi della comunicazione raccomandata A.R. trasmessa in data 10.11.2025, lo scrivente ha effettuato la visita presso le particelle fondiarie site nell'area agricola di pregio della zona dei Toldi, accompagnato dal Sig. ***** e dal medesimo Custode Avv. Fabrizio Gazzini. Il sottoscritto ha effettuato talune misurazioni a campione, ove possibile, producendo esaustiva documentazione fotografica dei beni immobili oggetto di pignoramento (*sub. doc. 24*).

Il 30.11.2025, il Perito si è recato in autonomia sui luoghi corrispondenti ai lotti boschivi sparsi sul versante ricompreso fra le località di Zaffoni, Saltaria e Moietto, al fine di individuare i medesimi con l'ausilio dell'applicativo Mobile Kat (catasto fondiario della Provincia Autonoma di Trento); anche durante questo sopralluogo, riguardante molteplici ambiti, sono state effettuate talune significative riprese fotografiche ricomprese nel *sub. doc. 24* poc'anzi citato.

Il giorno 11.12.2025 lo scrivente ha depositato richiesta all'Ill.mo Giudice di proroga per il deposito della relazione di stima in quanto la scadenza del

29.12.2025 non risultava compatibile con le corpose e complesse attività peritali ancora da svolgere. Il giorno 12.12.2025 il Tribunale di Rovereto ha ritenuto motivata la richiesta del Perito ed ha autorizzato il differimento per il deposito della relazione peritale al giorno 26.02.2025.

Con provvedimento di data 03.02.2026, il Giudice ha autorizzato il Custode Giudiziario alla stipula del rinnovo annuale del contratto di affittanza agraria dei codificati cespiti 07 e 08 al precedente affittuario.

I beni oggetto di stima vengono puntualmente ordinati e analizzati in distinti cespiti, suddivisi per autonoma funzionalità e codificati numericamente in ordine all'elencazione riportata nelle visure catastali e tavolari, per poi essere opportunamente identificati in specifici lotti di vendita:

- **CESPITE 01: P.T. 167 II, P.F. 245 in C.C. NORIGLIO;**
- **CESPITE 02: P.T. 167 II, PP.FF. 375, 376, 377/1, 377/2, 377/3, 377/4, 378 e 379 in C.C. NORIGLIO;**
- **CESPITE 03: P.T. 167 II, PP.FF. 547/2, 548 e 549 in C.C. NORIGLIO;**
- **CESPITE 04: P.T. 167 II, P.F. 583 in C.C. NORIGLIO;**
- **CESPITE 05: P.T. 167 II, PP.FF. 638 e 3728 in C.C. NORIGLIO;**
- **CESPITE 06: P.T. 167 II, PP.FF. 5070/1, 5070/2, 5071, 5072, 5073, 5074, 5075 e 5076 in C.C. NORIGLIO;**
- **CESPITE 07: P.T. 167 II, PP.FF. 5157, 5158, 5159, 5160, 5161, 5162, 5163, 5164, 5165, 5166 e 5167 in C.C. NORIGLIO;**
- **CESPITE 08: P.T. 167 II, PP.FF. 5174, 5175, 5178 e 5179 in C.C. NORIGLIO.**

Il C.T.U. ha successivamente redatto la presente perizia ed inviato a mezzo

p.e.c. la copia del rapporto estimativo al Creditore Procedente e agli Esecutati a tramite dei rispettivi Consulenti Legali; infine, ha depositato la perizia per via telematica presso la Cancelleria del Tribunale di Rovereto in data 24.02.2026.

A. RISPOSTA AI QUESITI

1. IDENTIFICAZIONE TAVOLARE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Agli atti del Libro Fondiario di Rovereto, le proprietà oggetto di esecuzione risultano tutte riconducibili alla seguente partita tavolare.

P.T. 167 II, C.C. Noriglio

Foglio A1) **elencazione di tutte le particelle fondiarie di cui alla suddetta P.T., comprese quelle esplicitamente oggetto di esecuzione**

Foglio A2) nessuna iscrizione

Foglio B) la proprietà risulta intavolata:

- per 9/27 a favore di ***** *, codice fiscale ***** nato il **/**/19** a Rovereto;
- per 9/27 a favore di ***** *, codice fiscale ***** nato il **/**/19** a Rovereto;
- per 9/27 a favore di ***** *, codice fiscale ***** nato il **/**/19** a Rovereto.

Foglio C Iscrizioni come da allegato estratto tavolare (sub. doc. 02).

2. LA SITUAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Al Catasto Fondiario, i beni immobiliari oggetto di stima sono individuati nelle sottoelencate particelle fondiarie, inserite nel Comune Catastale (C.C.) di Noriglio; graficamente sono evidenziate negli allegati estratto mappa catastali riportati da *sub. doc. 04* e *sub. doc. 09* compresi.

C.C.	P.F.	COLTURA	CLASSE	SUP. mq	REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO
Noriglio	245	Bosco	4	701	Euro 0,54	Euro 0,07
Noriglio	375	Pascolo	3	317	Euro 0,11	Euro 0,05
Noriglio	376	Pascolo	3	381	Euro 0,14	Euro 0,06
Noriglio	377/1	Arativo	7	2.291	Euro 0,83	Euro 0,71
Noriglio	377/2	Arativo	7	126	Euro 0,05	Euro 0,04
Noriglio	377/3	Arativo	7	101	Euro 0,04	Euro 0,03
Noriglio	377/4	Arativo	7	108	Euro 0,04	Euro 0,03
Noriglio	378	Bosco	6	4.115	Euro 1,06	Euro 0,21
Noriglio	379	Arativo	7	334	Euro 0,12	Euro 0,10

Noriglio	547/2	Prato	7	1.256	Euro 0,19	Euro 0,06
Noriglio	548	Pascolo	5	3.345	Euro 0,17	Euro 0,17
Noriglio	549	Prato	7	2.302	Euro 0,36	Euro 0,12
Noriglio	583	Bosco	6	2.377	Euro 0,61	Euro 0,12
Noriglio	638	Bosco	6	1.641	Euro 0,42	Euro 0,08
Noriglio	3728	Bosco	6	68	Euro 0,02	Euro 0,01
Noriglio	5070/1	Vigna	5	3.164	Euro 13,07	Euro 9,80
Noriglio	5070/2	Vigna	5	1.400	Euro 5,78	Euro 4,34
Noriglio	5071	Vigna	4	1.201	Euro 6,82	Euro 4,34
Noriglio	5072	Vigna	4	583	Euro 3,31	Euro 2,11
Noriglio	5073	Vigna	4	151	Euro 0,86	Euro 0,55
Noriglio	5074	Vigna	4	370	Euro 2,10	Euro 1,34

Noriglio	5075	Vigna	4	119	Euro 0,68	Euro 0,43
Noriglio	5076	Vigna	5	1.935	Euro 7,99	Euro 6,00
Noriglio	5157	Vigna	5	244	Euro 1,01	Euro 0,76
Noriglio	5158	Vigna	5	195	Euro 0,81	Euro 0,60
Noriglio	5159	Vigna	5	1.577	Euro 6,52	Euro 4,89
Noriglio	5160	Vigna	5	306	Euro 1,26	Euro 0,95
Noriglio	5161	Vigna	5	209	Euro 0,86	Euro 0,65
Noriglio	5162	Vigna	5	274	Euro 1,13	Euro 0,85
Noriglio	5163	Vigna	5	699	Euro 2,89	Euro 2,17
Noriglio	5164	Vigna	5	27	Euro 0,11	Euro 0,08
Noriglio	5165	Vigna	5	1.151	Euro 4,76	Euro 3,57
Noriglio	5166	Vigna	4	435	Euro 2,47	Euro 1,57

Noriglio	5167	Vigna	5	1.913	Euro 7,90	Euro 5,93
Noriglio	5174	Vigna	6	881	Euro 2,27	Euro 2,05
Noriglio	5175	Vigna	6	131	Euro 0,34	Euro 0,30
Noriglio	5178	Vigna	6	931	Euro 2,40	Euro 2,16
Noriglio	5179	Vigna	6	478	Euro 1,23	Euro 1,11

Il sedime indicato è riferito alle intere particelle, così come derivante dalla descrizione catastale.

In allegato alla presente relazione la visura catastale per partita tavolare 167

Il C.C. Noriglio, di codice *sub. doc. 03*.

3. TABELLA DI CORRISPONDENZA FRA ENTE TAVOLARE ED ENTE CATASTALE

Non è necessario redigere la tabella di corrispondenza in quanto trattasi esclusivamente di terreni.

4. CENSIMENTO CATASTALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Gli immobili oggetto di esecuzione risultano regolarmente censiti al

Catasto Fondiario.

5. SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Come anzidetto, sono stati individuati differenti cespiti, in cui ricadono i beni immobili oggetto della presente perizia di stima, suddivisi per fattiva utilità.

Nota di rilievo comune a tutti i cespiti nel seguito individuati: le operazioni peritali non ricomprendono la riconfinazione dei fondi in epigrafe.
Si rileva che, allo stato fisico, taluni dei confini dei beni oggetto di esecuzione non sono univocamente certi poiché i termini dei lotti sono irriconoscibili o mancanti di inconfutabili capisaldi. Nell'eventualità si reputi necessaria la futura ricostruzione dei confini, l'operazione dovrà prevedere, oltre al rilievo topografico delle aree, anche la ricerca storica e documentale di eventuali abbozzi presso l'Ufficio del Catasto di Rovereto, l'acquisizione della cartografia storica di impianto e la ricostruzione a livello grafico della posizione dei vertici di proprietà.

5.1. CESPITE 01: P.T. 167 II, P.F. 245 in C.C. NORIGLIO

La p.f. 245 contraddistingue un terreno di forma sommariamente trapezoidale, molto affusolata e orientato da nord-ovest a sud-est, posto a ovest del centro abitato di Zaffoni (altitudine 467 m.s.l.m.), piccolo agglomerato sito sul versante di monte a nord dell'abitato di Noriglio, frazione del Comune amministrativo di Rovereto. Da Zaffoni, dopo circa 300 m di percorrenza della stradina interpodereale asfaltata che conduce all'area sopraelevata del Monteghello, in direzione ovest, è presente la diramazione

(foto 01) che, sul lato sinistro, permette l'accesso all'area boschiva frapposta alle zone agricole est e ovest, ove giace l'appezzamento in esame, avente morfologia in marcata pendenza da ovest verso est. La particella è composta in gran parte da bosco spontaneo a piccolo e medio fusto (foto 02), di scarsa qualità; vi si accede solamente a piedi dal sentiero che si snoda dalla diramazione poc'anzi citata, oltre che attraverso i lotti adiacenti. E' priva di evidenti delimitazioni fisiche e confina a nord con la p.f. 235, a est con la p.f. 246 e sui restanti lati con la p.f. 4579 che identifica un bene demaniale che nella fattispecie configura un sentiero, peraltro scarsamente battuto. Le aree limitrofe presentano in buona sostanza la medesima "coltura" di quella in esame. Da informazioni desunte dall'Esecutato, il lotto risulta nella piena disponibilità e non soggetto ad alcun contratto di affittanza.

Vedasi l'allegato estratto di mappa catastale *sub. doc. 04*, lo stralcio del portale cartografico Web GIS della Provincia Autonoma di Trento (*sub. doc. 10*) e la menzionata documentazione fotografica.

La superficie commerciale della p.f. 245 è pari alla superficie catastale della medesima, ossia 701,00 m².

5.2. CESPITE 02: P.T. 167 II, PP.FF. 375, 376, 377/1, 377/2, 377/3, 377/4, 378 e 379 in C.C. NORIGLIO

Le particelle in elenco sono situate nell'area boschiva a est di Saltaria (altitudine 445 m.s.l.m.), piccolo centro abitato situato a nord della frazione di Noriglio e a circa 500 m, sempre verso nord, rispetto al paese di Zaffoni citato al precedente punto 5.1..

L'agglomerato particellare è raggiungibile percorrendo, esclusivamente a piedi e verso monte, il sentiero (*foto 03*) catastalmente contraddistinto dalla p.f. 4596 (di altra proprietà privata) che in circa 100 m, caratterizzati da forte pendenza verso valle (ossia verso ovest), permette di raggiungere il vertice nord della p.f. 378, la particella sita più a ovest e di dimensioni maggiori. Il frangente nord della p.f. 378 è caratterizzato da marcata pendenza verso valle e da vegetazione spontanea a crescita sparsa, di piccolo e medio fusto (*foto 04*). Nel frangente centrale, la p.f. 378 presenta vegetazione ancor più diradata e zone con estesi affioramenti rocciosi, conformazione propria anche della finitima p.f. 379, verso sud (*foto 06*). Sul lato sud è evidente il presunto confine fra la p.f. 378 in trattazione e l'adiacente p.f. 383 di altra proprietà (*foto 07*), identificato dalla cortina di sassi ivi presente.

La p.f. 377/1 (*foto 08*), nella sua parte meridionale confina a ovest con la p.f. 380 (prato) di altra proprietà e a est con la sopraelevata p.f. 376 oggetto di esecuzione; le delimitazioni di tali appezzamenti, a morfologia sommariamente planare e con lieve pendenza verso sud, sono conformate da muri in sasso a secco di contenimento (*foto 09*). Le pp.ff. 377/1 e 376 presentano vegetazione spontanea a piccolo e medio fusto presente perlopiù sulla linea dividente e coltura a prato spontaneo (*foto 10*). Sul raccordo fra le pp.ff. 378, 377/1 e la 375 è presente un affioramento roccioso sporgente (*foto 11*); sul lato nord sono presenti, in serie da est a ovest, le pp.ff. 377/3, 377/4 e 377/2 (*foto 12*) avvolte dal frangente nord della p.f. 378 (*foto 13*), con morfologia caratterizzata da forte pendenza verso valle e presenza di vegetazione cedua a bassa densità a piccolo e medio fusto di irrilevante

qualità. Da informazioni desunte dall'Esecutato, il lotto risulta nella piena disponibilità e non soggetto ad alcun contratto di affitto.

Vedasi l'allegato estratto di mappa catastale *sub. doc. 05*, lo stralcio del portale cartografico Web GIS della Provincia Autonoma di Trento (*sub. doc. 11*) che riporta altresì l'identificazione dei punti di presa della menzionata documentazione fotografica.

La superficie commerciale delle succitate particelle fondiarie corrisponde con la relativa superficie catastale, ossia:

- p.f. 375 : 317 m2;

- p.f. 376 : 381 m2;

- p.f. 377/1 : 2'291 m2;

- p.f. 377/2 : 126 m2;

- p.f. 377/3 : 101 m2;

- p.f. 377/4 : 108 m2;

- p.f. 378: 4'115 m2;

- p.f. 379: 334 m2,

per la superficie totale del cespite in esame pari a 7'773 m2.

5.3. CESPITE 03: P.T. 167 II, PP.FF. 547/2, 548 e 549 in C.C. NORIGLIO

Trattasi di nr. 3 particelle fondiarie boschive site a nord nell'abitato di Saltaria (altitudine 445 m.s.l.m. – descritto al precedente punto 5.2), e raggiungibili percorrendo per circa 700 m la mulattiera militare pavimentata con le pietre locali, che si snoda in direzione nord-est dal piccolo borgo (*foto 14, 15 e 16*).

Il lato minore est della p.f. 548, a cui si accede solamente a livello pedonale,

costeggia la mulattiera medesima e il lotto boschivo si estende in direzione ovest, verso valle, con marcata pendenza e presenza di vegetazione spontanea di piccolo (prevalente) e medio fusto, di qualità mediocre, molto fitta e con sottobosco caratterizzato dalla presenza diffusa di sassi (*foto 17 e 19*). La p.f. 549 rappresenta la naturale prosecuzione verso ovest della p.f. 548; la cortina lineare rappresentata dai due lotti si estende dalla mulattiera per circa 300 m. La p.f. 547/2 è un lotto a forma sommariamente trapezoidale sita a nord-est della p.f. 549 e presenta le medesime caratteristiche intrinseche delle adiacenti particelle descritte in precedenza (*foto 18*). Le particelle in epigrafe non presentano evidenti delimitazioni fisiche dei confini. Da informazioni desunte dall'Esecutato, il lotto risulta nella piena disponibilità e non soggetto ad alcun contratto di affitto.

Vedasi l'allegato estratto di mappa catastale *sub. doc. 06*, lo stralcio del portale cartografico Web GIS della Provincia Autonoma di Trento (*sub. doc. 12*) che riporta altresì l'identificazione dei punti di presa della menzionata documentazione fotografica.

La superficie commerciale delle succitate particelle fondiarie corrisponde con la relativa superficie catastale, ossia:

- p.f. 547/2 : 1'256 m2;

- p.f. 548 : 3'345 m2;

- p.f. 549 : 2'302 m2;

per la superficie totale del cespite in esame pari a 6'903 m2.

5.4. CESPITE 04: P.T. 167 II, P.F. 583 in C.C. NORIGLIO

La particella boschiva in trattazione si raggiunge proseguendo verso monte sulla mulattiera militare e su una derivazione della medesima, in direzione Moietto, per circa 700 m rispetto alla p.f. 548 di cui al precedente cespite, da cui dista in linea d'aria circa 250 m in direzione est e in posizione sopraelevata. Trattasi di un lotto di forma sommariamente trapezoidale, con la base maggiore sita sul lato nord. Il confine nord è materializzato da una cortina di sassi allineati (*foto 22*) parimenti al bordo ovest (*foto 24*). I confini sud ed est non sono fisicamente rimarcati; la finitima p.f. 584/2, ad est, presenta il confine orientale definito dall'imponente parete verticale rocciosa calcarea (*foto 21*). Morfologicamente, la p.f. 583 presenta una discreta pendenza da est verso ovest che, dal suo baricentro diviene sommariamente pianeggiante, seppur a fondo irregolare, caratterizzato dalla presenza diffusa di sassi muschiati e di vegetazione spontanea cedua sparsa di piccolo e medio fusto (*foto 20 e 23*). Il fondo è accessibile esclusivamente a piedi. Da informazioni desunte dall'Esecutato, il lotto risulta nella piena disponibilità e non soggetto ad alcun contratto di affitto.

Vedasi l'allegato estratto di mappa catastale *sub. doc. 07*, lo stralcio del portale cartografico Web GIS della Provincia Autonoma di Trento (*sub. doc. 13*) e la menzionata documentazione fotografica.

La superficie commerciale della p.f. 583 è pari alla superficie catastale della medesima, ossia 2'377,00 m².

5.5. CESPITE 05: P.T. 167 II, PP.FF. 638 e 3728 in C.C. NORIGLIO

Le due particelle fondiarie oggetto di stima giacciono sul versante ovest del

monte Finonchio in trattazione, sull'asse Saltaria – Moietto, a circa 1000 m dal sobborgo altimetricamente inferiore e a circa 500 m a valle dalla località situata più in alto, ovvero Moietto e raggiungibili dalla mulattiera militare (*foto 25*) che consente la salita sul medesimo versante. I due lotti boschivi si trovano “a cavallo” della p.f. 4764 (*foto 26*) ossia in sentiero posizionato sull'asse nord-sud; la p.f. 3728, sita sul lato est e di forma triangolare (con l'ipotenusa parallela al sentiero), consta in soli 68 m² catastali (*foto 27*), mentre la p.f. 638, che si sviluppa verso ovest e di forma sommariamente trapezoidale, consta in circa 1'641 m². La p.f. 3728 risulta pressoché pianeggiante. La p.f. 638 (*foto 28*) è morfologicamente in pendenza da est verso ovest, con accentuazione dell'inclinazione nel frangente ovest. Le particelle sono coltivate in gran parte a bosco spontaneo a piccolo e medio fusto di scarsa qualità e vi si accede solamente a piedi dal succitato sentiero. Entrambi sono prive di evidenti delimitazioni fisiche e confinano con le aree limitrofe che presentano, in buona sostanza, la medesima “coltura” di quelle in esame. Da informazioni desunte dall'Esecutato, il lotto risulta nella piena disponibilità e non soggetto ad alcun contratto di affittanza.

Vedasi l'allegato estratto di mappa catastale *sub. doc. 08*, lo stralcio del portale cartografico Web GIS della Provincia Autonoma di Trento (*sub. doc. 14*) e la menzionata documentazione fotografica di cui al *sub. doc. 24*.

La superficie commerciale delle succitate particelle fondiarie corrisponde con la relativa superficie catastale, ossia:

- p.f. 638 : 1'641 m²;

- p.f. 3728 : 68 m².

per la superficie totale del cespite in esame pari a 1'709 m2.

5.6. CESPITE 06: P.T. 167 II, PP.FF. 5070/1, 5070/2, 5071, 5072, 5073, 5074, 5075 e 5076 in C.C. NORIGLIO

L'appezzamento di terreno oggetto di stima deriva dall'unione delle particelle fondiarie elencate nel titolo del paragrafo. Trattasi di lotti posizionati in una zona aperta, situata nella rinomata area agricola di pregio sottostante il piccolo nucleo abitativo storico di Toldi, appartenente al comune amministrativo di Rovereto e interessata dalla presenza della strada comunale che collega gli abitati di Volano e Saltaria che transita sul lato est rispetto al compendio in parola; l'area è localizzata sulla destra orografica del fiume Adige, in Vallagarina, sul versante inferiore est del monte Finonchio. L'accessibilità all'area oggetto della presente descrizione, sia pedonale che con mezzi meccanici agricoli, avviene da nord-est attraverso la p.f. 5282 (*foto 29*), stradina interpoderale sterrata che avvolge le particelle site sul lato nord del compendio consentendo l'accesso sia al livello altimetricamente inferiore (ossia alla p.f. 5071 – *foto 30*) che a quello posto superiormente, ossia alle pp. ff. 5070/2 e 5073 (*foto 31*). I regolari filari del vitigno che contraddistingue l'agglomerato particellare in parola si sviluppano sull'asse nord-sud; l'accesso carrabile e pedonale dal lato meridionale della proprietà, ossia dalla p.f. 5070/1, avviene attraverso la strada interpoderale che si snoda in direzione Toldi dalla sopramenzionata strada comunale asfaltata a livello del penultimo tornante prima della frazione di Saltaria (*foto 47*). Tale arteria minore risulta tangente a tutto lo sviluppo del confine sud e sud-est della p.f.

5070/1, che nella parte terminale sud ha forma molto affusolata e ne consente l'accesso ai mezzi agricoli (*foto 42, 43, 44 e 45*). Nel vertice sud-est della particella è presente la centrale irrigua del Consorzio di Volano, che apporta l'acqua necessaria al mantenimento degli appezzamenti in parola (*foto 46*). In buona sostanza, l'accesso sud poc'anzi descritto consente il transito su tutto il livello altimetricamente inferiore del cespite in esame, ossia sulla p.f. 5070/1, posta a sud (*foto 41*) e sulle pp.ff. localizzata a nord, ovvero la 5071 (lato est) e la 5072, ad ovest. Il livello superiore è caratterizzato, sul lato nord, dalla presenza, in serie, delle pp.ff. 5073, 5070/2 e 5074 (*foto 32 e 33*), mentre a sud, lato ovest, è presente la piccola p.f. 5075 (*foto 36*), di forma sommariamente triangolare e molto affusolata e la più estesa p.f. 5076 (*foto 37*) che a sud confina con la p.f. 5077, di altra proprietà e risulta separata da quest'ultima attraverso una fascia trasversale di manovra libera e non coltivata (*foto 38 e 40*). Fra le succitate pp.ff. 5074 e le adiacenti 5075 e 5076 è posto il "corridoio" di manovra rappresentato nella *foto 34*, utile altresì quale via di percorrenza per raggiungere il frangente altimetricamente sopraelevato della p.f. 5074 (*foto 35*). I sopra menzionati macro livelli, ossia la balza superiore a ovest e quella inferiore, ad est, caratterizzati da morfologia in lieve pendenza verso est, sono collegati da una rampa longitudinale inerbita (*foto 39*). Tutte le particelle enucleate nella descrizione sono coltivate a vite con uvaggio di chardonnay, d'impianto risalente all'anno 1994 per le pp.ff. 5070/1, 5071, 5072 e al 1999 per le altre in elenco (rif. schedario viticolo dell'Azienda affittuaria), a filari regolari, con pergolati prevalentemente singoli, anche se non mancano pergole doppie. L'impianto

è realizzato con pali di testa e di fila in conglomerato cementizio con traversi e filo in acciaio zincato. Le balze che caratterizzano il declivio sono sostenute da solide murature in sasso e/o da rampe inerbite caratterizzate da stabilità. Le montanti di adduzione dell'acqua di irrigazione, con sistema a goccia, si snodano dalla centralina del Consorzio descritta in trattazione e raggiungono tutte le linee periferiche presenti lungo tutte le pergole dell'impianto. Vedasi l'allegato estratto di mappa catastale *sub. doc. 09*, lo stralcio del portale cartografico Web GIS della Provincia Autonoma di Trento (*sub. doc. 15*) e la menzionata documentazione fotografica di cui al *sub. doc. 24*.

La superficie commerciale delle succitate particelle fondiarie corrisponde con la relativa superficie catastale, ossia:

- p.f. 5070/1 : 3'164 m2;

- p.f. 5070/2 : 1'400 m2;

- p.f. 5071 : 1'201 m2;

- p.f. 5072 : 583 m2;

- p.f. 5073 : 151 m2;

- p.f. 5074 : 370 m2;

- p.f. 5075 : 119 m2;

- p.f. 5076 : 1'935 m2,

per la superficie totale del cespite in esame pari a 8'923 m2.

La superficie da catastino viticolo è pari a 8'930 m2 (rif. schedario viticolo aziendale dell'Affittuario).

All'attualità, il cespite è sottoposto a contratto di affittanza agraria, allegato con codice *sub. doc. 19*, registrato telematicamente all'Anagrafe Tributaria in

data 26.02.2020 al nr. 537 serie 3T, di durata pari a 10 annate agrarie, dal 19.02.2020 e fino al 10.11.2029 e intestato alla parte affittuaria, Sig. *****
*****, il quale conferisce l'uva raccolta a primaria azienda produttrice di vino spumante Trento Doc.

5.7. CESPITE 07: P.T. 167 II, PP.FF. 5157, 5158, 5159, 5160, 5161, 5162, 5163, 5164, 5165, 5166 e 5167 in C.C. NORIGLIO

Il cespite in oggetto corrisponde ad un agglomerato particellare agricolo posizionato poco più a nord di quello descritto al precedente punto 5.6. della presente relazione di stima, a cui si rimanda per la rappresentazione della zona agricola di pregio in cui è insediato. Il compendio agricolo è posizionato in gran parte sul lato est della tangente strada comunale Volano-Saltaria, con una porzione molto più ridotta situata nel frangente sud-ovest “tagliato” dall’arteria stradale. L’accesso carrabile e pedonale all’area nord-est in parola avviene direttamente dalla strada comunale (*foto 48*); sul lato nord-ovest si snoda una strada interpoderale sterrata che, sulla diramazione, transitando sulle finitime particelle di altra proprietà, permette di raggiungere le pp. ff. del cespite site nel frangente nord, ossia la p.f. 5167, la p.f. 5166 e la p.f. 5165. La p.f. 5167 è la maggiore e situata più a nord, con morfologia in lieve pendenza (*foto 49 e 50*); le adiacenti verso sud sono conformate a balze, con quella nord che presenta la rampa inerbita sostenuta dalla muratura in sasso a secco inferiore caratterizzata da instabilità (*foto 51*). La balza sud, altimetricamente elevata a piano strada risulta anch’essa sostenuta da una rampa inerbita (*foto 52 e foto 53*); dette rampe sono

superfici con elevata pendenza, non soggette a coltivazione. Un secondo accesso carrabile al compendio particellare avviene, sempre dalla tangente strada comunale, direttamente nel frangente nord-ovest della p.f. 5163 (*foto 54*), che con le pp. ff. 5161, 5159 e 5157 (*foto 55* e *foto 56*) costituisce il “corpo” sud dell’agglomerato, delimitato nella parte meridionale dal “corridoio” trasversale di manovra e di separazione (*foto 57*) con l’adiacente p.f. 5173, confinante a sud e di altra proprietà. Nel frangente sud-ovest è situata la centralina del consorzio irriguo. Lungo il confine est è altresì presente l’elettrodotto con i relativi pali di sostegno. Come si può evincere dalla *foto 58*, la p.f. 5159 è caratterizzata dalla presenza di balze in pendenza verso nord-est raccordate da rampe minori inerbite.

L’area minore del cespite sita a sud-ovest e sul lato opposto della strada comunale, presenta l’accesso carrabile e pedonale che si snoda dall’arteria principale sia da nord-est (*foto 61*) che centralmente, da est (*foto 62*). E’ composta dall’unione di nr. 4 particelle fondiarie morfologicamente caratterizzate da pendenza verso nord-est (*foto 63* e *foto 64*).

Tutte le particelle enucleate nella descrizione del cespite sono coltivate a vite con uvaggio di pinot nero; l’impianto della zona minore sud-ovest risale all’anno 2010, mentre tutte le particelle fondiarie dell’area maggiore sita ad est della strada sono caratterizzate da impianto avvenuto nell’anno 2012, tranne la p.f. 5166 (anno 2011) e la p.f. 5167 che risale all’anno 2008. I suddetti dati sono stati estrapolati dallo stralcio del fascicolo aziendale dell’ultimo affittuario, di cui si tratterà nel proseguo. I filari d’impianto sono regolari, con pergolati prevalentemente singoli, anche se non mancano

pergole doppie. L'impianto è realizzato con pali di testa e di fila in conglomerato cementizio con traversi e filo in acciaio zincato. Le montanti di adduzione dell'acqua di irrigazione, con sistema a goccia, si snodano dalla centralina del Consorzio descritta in trattazione e raggiungono tutte le linee periferiche presenti lungo tutte le pergole dell'impianto.

Vedasi l'allegato estratto di mappa catastale *sub. doc. 09*, lo stralcio del portale cartografico Web GIS della Provincia Autonoma di Trento (*sub. doc. 16* per l'area più estesa nord-est e *sub. doc. 17* per quella minore) e la menzionata documentazione fotografica di cui al *sub. doc. 24*.

La superficie commerciale delle succitate particelle fondiarie corrisponde con la relativa superficie catastale, ossia:

- p.f. 5157 : 244 m2;

- p.f. 5158 : 195 m2;

- p.f. 5159 : 1'577 m2;

- p.f. 5160 : 306 m2;

- p.f. 5161 : 209 m2;

- p.f. 5162 : 274 m2;

- p.f. 5163 : 699 m2;

- p.f. 5164 : 27 m2;

- p.f. 5165 : 1'151 m2;

- p.f. 5166 : 435 m2;

- p.f. 5167 : 1'913 m2,

per la superficie totale del cespite in esame pari a 7'030 m2.

Allo stato attuale, le particelle fondiarie agglomerate nel cespite in esame

risultano non coltivate. Il contratto di affittanza agraria, che ricomprendeva altresì le pp.ffa. di cui al cespite 08 analizzato al successivo capitolo, della durata di nr. 5 annate agrarie, è terminato il 10.11.2025 e non è intervenuta la rinnovazione, comunque richiesta dal conduttore dei fondi.

Come citato in premessa, con provvedimento di data 03.02.2026, il Giudice ha autorizzato il Custode Giudiziario alla stipula del rinnovo annuale del contratto di affittanza agraria dei codificati cespiti 07 e 08 al precedente affittuario.

5.8. CESPITE 08: P.T. 167 II, PP.FF. 5174, 5175, 5178 e 5179 in C.C. NORIGLIO.

Le nr. 4 particelle fondiarie costituenti il cespite identificato dal Perito si trovano sul lato est della strada Comunale Volano-Saltaria e nella medesima zona agricola di pregio in cui sono allocati i due precedenti cespiti in trattazione, puntualmente descritta al capitolo 5.6.; le pp.ffa. 5175 (lato strada) e 5174 (lato est) del frangente nord del compendio in trattazione, sono separate dal cespite 07 dalla p.f. 5173, vitigno di altra proprietà non rientrante nell'esecuzione forzosa. L'accesso carrabile e pedonale nord-ovest all'agglomerato particellare (*foto 65*) dal varco fra i guard-rail della strada comunale risulta scomodo in virtù del salto di quota dettato dalla morfologia del terreno in corrispondenza del medesimo ingresso; risulta molto più agevole l'accesso posto sul lato sud-ovest (*foto 68*), che immette nella fascia di separazione trasversale e di manovra interposta fra le pp.ffa. 5179 (ovest) e 5178 (est) del cespite, con le adiacenti, a sud, pp.ffa. 5177 e 5176, di altra

proprietà (*foto 69*). La contrapposta fascia di manovra sul lato nord è raffigurata nella *foto 66*, parimenti all'elettrodotto aereo e alle sue palificate di sostegno. La morfologia del compendio agricolo codificato nel cespite 08 è in costante lieve pendenza verso nord-est (*foto 70, 71 e 72*). Facendo sempre riferimento ai dati riportati nel fascicolo aziendale dell'ultimo affittuario, l'impianto risale agli anni 2005 e 2006 e il vitigno risulta coltivato ad uvaggio di chardonnay. I filari d'impianto sono regolari, con pergolati prevalentemente singoli, anche se non mancano pergole doppie. L'impianto è realizzato con pali di testa e di fila in conglomerato cementizio con traversi e filo in acciaio zincato. Le montanti di adduzione dell'acqua di irrigazione, con sistema a goccia, raggiungono tutte le linee periferiche presenti lungo tutte le pergole dell'impianto.

Vedasi l'allegato estratto di mappa catastale *sub. doc. 09*, lo stralcio del portale cartografico Web GIS della Provincia Autonoma di Trento (*sub. doc. 18*) e la menzionata documentazione fotografica di cui al *sub. doc. 24*.

La superficie commerciale delle succitate particelle fondiarie corrisponde con la relativa superficie catastale, ossia:

- p.f. 5174 : 881 m2;

- p.f. 5175 : 131 m2;

- p.f. 5178 : 931 m2;

- p.f. 5179 : 478 m2,

per la superficie totale del cespite in esame pari a 2'421 m2.

Allo stato attuale, anche le particelle fondiarie agglomerate nel cespite in esame risultano non coltivate in quanto riconducibili al contratto di affittanza

agraria, della durata di nr. 5 annate agrarie, terminato il 10.11.2025 e non rinnovato.

Come citato in premessa, con provvedimento di data 03.02.2026, il Giudice ha autorizzato il Custode Giudiziario alla stipula del rinnovo annuale del contratto di affittanza agraria dei codificati cespiti 07 e 08 al precedente affittuario.

6. LA DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

6.1 Determinazione del valore commerciale dei beni immobili

Utilizzo della valutazione

Il valore di stima è ricercato in funzione dello scopo per il quale è richiesta la perizia, avendo ogni valutazione una ben determinata ragione pratica che la promuove in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene oggetto di valutazione.

La presente perizia estimativa è finalizzata all'individuazione del *“più probabile valore in libero mercato”* e del *“più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata”* nell'ambito di una procedura esecutiva.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita degli immobili in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come nel seguito:

“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe

essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento”.

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

“Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato”.

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Fatte salve le considerazioni effettuate preliminarmente in relazione alle zone d'ubicazione dei lotti, per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

➤ MCA ossia il Market Comparison Approach.

Attraverso la conoscenza di valore di immobili simili o stima di immobili noti permette di definire per “comparazione” il valore degli immobili oggetto di pignoramento.

Fonte di informazione ed osservatori

Sono fonti d'informazione: alcune agenzie immobiliari della zona, riviste specializzate di settore e l'esperienza scaturita dalle perizie di stima pregresse svolte dal sottoscritto C.T.U..

a) CESPITE 01: P.T. 167 II, P.F. 245 in C.C. NORIGLIO

In carenza di note compravendite per beni analoghi riscontrata per la zona, il valore commerciale del bene è ricavabile dalla consultazione delle tabelle fornite dal Servizio Espropri della Provincia Autonoma di Trento, i cui parametri sono stati opportunamente rivalutati dal Perito.

Fatta salva la puntuale disamina effettuata al precedente capitolo 5., il terreno risulta essere un lotto boschivo di scarsa qualità, in marcata pendenza e senza possibilità d'accesso meccanizzato. Il valore unitario per terreni di questo tipo, considerandone le caratteristiche intrinseche e la potenzialità è di 2,20 €/m².

La superficie catastale del terreno è pari a 701,00 m².

Valore del cespite 01 costituito dalla sola p.f. 245 = 701,00 m² * 2,20 €/m² = 1'542,00 €.

Valore arrotondato per eccesso a 2'000,00 €.

b) CESPITE 02: P.T. 167 II, PP.FF. 375, 376, 377/1, 377/2, 377/3, 377/4, 378 e 379 in C.C. NORIGLIO

In carenza di note compravendite per beni analoghi riscontrata per la zona, il valore commerciale dei beni è ricavabile dalla consultazione delle tabelle fornite dal Servizio Espropri della Provincia Autonoma di Trento, i cui

parametri sono stati opportunamente rivalutati dal Perito.

Fatta salva la puntuale disamina effettuata al precedente capitolo 5., si rileva che il disomogeneo agglomerato particellare boschivo è di scarsa qualità, in pendenza e senza possibilità d'accesso meccanizzato. Il valore unitario per terreni di questo tipo, considerandone le caratteristiche intrinseche e la potenzialità è di 1,60 €/m².

La superficie catastale aggregata del compendio è pari a 7'783,00 m².

Valore del cespite 02 costituito dalle pp.ff. aggregate = 7'783,00 m² * 1,60 €/m² = 12'452,80 €.

Valore arrotondato per eccesso a 12'500,00 €.

c) CESPITE 03: P.T. 167 II, PP.FF. 547/2, 548 e 549 in C.C. NORIGLIO

In carenza di note compravendite per beni analoghi riscontrata per la zona, il valore commerciale dei beni è ricavabile dalla consultazione delle tabelle fornite dal Servizio Espropri della Provincia Autonoma di Trento, i cui parametri sono stati opportunamente rivalutati dal Perito.

Fatta salva la puntuale disamina effettuata al precedente capitolo 5., si sottolinea che l'agglomerato particellare boschivo presenta coltura non di qualità, in marcata pendenza e senza possibilità d'accesso meccanizzato. Il valore unitario per terreni di questo tipo, considerandone le caratteristiche intrinseche e la potenzialità è di 1,80 €/m².

La superficie catastale aggregata del compendio è pari a 6'903,00 m².

Valore del cespite 03 costituito dalle pp.ff. aggregate = 6'903,00 m² * 1,80 €/m² = 12'425,40 €.

Valore arrotondato per eccesso a 12'500,00 €.

d) CESPITE 04: P.T. 167 II, P.F. 583 in C.C. NORIGLIO

In carenza di note compravendite per beni analoghi riscontrata per la zona, il valore commerciale del bene è ricavabile dalla consultazione delle tabelle fornite dal Servizio Espropri della Provincia Autonoma di Trento, i cui parametri sono stati opportunamente rivalutati dal Perito.

Fatta salva la puntuale disamina effettuata al precedente capitolo 5., si rileva che agglomerato particellare boschivo presenta coltura non di qualità, morfologia variabile (da pendente a piano) e senza possibilità d'accesso meccanizzato. Il valore unitario per terreni di questo tipo, considerandone le caratteristiche intrinseche e la potenzialità è di 1,60 €/m².

La superficie catastale aggregata del compendio è pari a 2'377,00 m².

Valore del cespite 04 che ricomprende la sola p.f. 583 = 2'377,00 m² * 1,60 €/m² = 3'803,20 €.

Valore arrotondato per eccesso a 4'000,00 €.

e) CESPITE 05: P.T. 167 II, PP.FF. 638 e 3728 in C.C. NORIGLIO

In carenza di note compravendite per beni analoghi riscontrata per la zona, il valore commerciale del bene è ricavabile dalla consultazione delle tabelle fornite dal Servizio Espropri della Provincia Autonoma di Trento, i cui parametri sono stati opportunamente rivalutati dal Perito.

Fatta salva la puntuale disamina effettuata al precedente capitolo 5., l'agglomerato particellare boschivo presenta coltura non di qualità,

morfologia variabile da pianeggiante a pendente verso valle e senza possibilità d'accesso meccanizzato. Il valore unitario per terreni di questo tipo, considerandone le caratteristiche intrinseche e la potenzialità è di 1,60 €/m2.

La superficie catastale aggregata del compendio è pari a 1'709,00 m2.

Valore del cespite 05 costituito dalle pp.ff. aggregate = 1'709,00 m2 * 1,60 €/m2 = 2'734,40 €.

Valore arrotondato per eccesso a 3'000,00 €.

f) CESPITE 06: P.T. 167 II, PP.FF. 5070/1, 5070/2, 5071, 5072, 5073, 5074, 5075 e 5076 in C.C. NORIGLIO

Si rimanda alla puntuale descrizione del lotto operata al precedente capitolo 5..

Il valore unitario per appezzamenti agricoli di tale tipologia, considerandone le caratteristiche intrinseche e la potenzialità è ritenuto congruo pari a 30,00 €/m2.

La superficie catastale aggregata del compendio è pari a 8'923,00 m2.

Valore del cespite 06 costituito dalle pp.ff. aggregate = 8'923,00 m2 * 30,00 €/m2 = 267'690,00 €.

Valore arrotondato per eccesso a 268'000,00 €.

g) CESPITE 07: P.T. 167 II, PP.FF. 5157, 5158, 5159, 5160, 5161, 5162, 5163, 5164, 5165, 5166 e 5167 in C.C. NORIGLIO

Si rimanda alla puntuale descrizione del lotto operata al precedente capitolo

5..

Il valore unitario per appezzamenti agricoli di tale tipologia, considerandone le caratteristiche intrinseche e la potenzialità è ritenuto congruo pari a 25,00 €/m2.

La superficie catastale aggregata del compendio è pari a 7'030,00 m2.

Valore del cespite 07 costituito dalle pp.ff. aggregate = 7'030,00 m2 * 25,00 €/m2 = 175'750,00 €.

Valore arrotondato per eccesso a 176'000,00 €.

h) CESPITE 08: P.T. 167 II, PP.FF. 5174, 5175, 5178 e 5179 in C.C.

NORIGLIO

Si rimanda alla puntuale descrizione del lotto operata al precedente capitolo 5..

Il valore unitario per appezzamenti agricoli di tale tipologia, considerandone le caratteristiche intrinseche e la potenzialità è ritenuto congruo pari a 25,00 €/m2.

La superficie catastale aggregata del compendio è pari a 2'421,00 m2.

Valore del cespite 08 costituito dalle pp.ff. aggregate = 2'421,00 m2 * 25,00 €/m2 = 60'525,00 €.

Valore arrotondato per eccesso a 61'000,00 €.

7. LA VERIFICA DELLA DIVISIBILITÀ

I beni immobili oggetto di pignoramento risultano interamente di proprietà degli Esecutati in ragione delle quote esposte al precedente capitolo A.1,

derivate dall'allegata copia completa del libro maestro – stato attuale, codificata con *sub. doc. 02*. L'eventuale divisione endoprocedurale risulta attuabile con elevati costi tecnici e trasversali e pertanto sconsigliata. Si consiglia di posizionare tali beni immobili sul mercato con l'attuale assetto fondiario-tavolare.

8. STATO DI POSSESSO DEI BENI

Allo stato attuale, tutti i beni immobili oggetto di perizia risultano nel possesso indiviso pro-quota degli Esecutati, come evidenziato al capitolo A.1..

L'informazione circa l'esistenza di contratti **registrati** in essere in data antecedente al pignoramento, riguardante tutti gli immobili oggetto di procedura, è stata richiesta dal C.T.U. all'Agenzia delle Entrate di Rovereto con istanza di accesso agli atti effettuata a mezzo p.e.c. in data 17.03.2025 e successiva risposta dell'Agenzia a mezzo posta elettronica certificata, con identificativo messaggio:EBCF5F0A.001B3FC6.F1A6EB93.44FB4184.posta-certificata@legalmail.it di data 01.04.2025, che si allega con *sub. doc. 19*.

All'Anagrafe tributaria risulta un contratto di affittanza agraria registrato telematicamente in data 26.02.2020 al nr. 537 serie 3T, che riguarda il cespite 06 identificato nella presente relazione e afferente alle particelle fondiarie 5070/1, 5070/2, 5071, 5072, 5073, 5074, 5075 e 5076 in C.C. Noriglio. La durata del contratto è di 10 annate agrarie, dal 19.02.2020 al 10.11.2029 e pertanto in corso di validità.

Il documento è allegato in calce alla comunicazione dell'Agenzia delle Entrate; il canone di affitto base è convenuto in 2'500,00 €/anno. Si rileva

testualmente nel contratto che *“Tale canone, il cui importo non potrà diminuire, verrà aggiornato ad ogni annata agraria in base all'andamento del mercato fino a raggiungere il 20% del valore dell'uva (compreso fra un prezzo base di 160,00 €/q a salire, variabile a seconda delle annate e delle operazioni colturali stabilite da Cantine Ferrari; entro tre anni l'appezzamento sarà convertito al biologico e pertanto il prezzo al quintale subirà un prevedibile aumento) conferita alla cantina. Il pagamento sarà effettuato entro fine di novembre dello stesso anno per la parte fissa; il saldo eccedente entro la fine di maggio dell'anno successivo. La parte affittuaria si impegna a documentare alla parte proprietaria copia dei rendiconti relativi ai conferimenti e alle liquidazioni.”*

Per quanto riguarda l'analisi dell'adeguatezza del prezzo convenuto per la locazione dei terreni, poc'anzi esposto, si consideri che per la fattispecie si ritiene equo il contratto di affitto agraria pari a 3'500,00 €/ettaro produttivo (4'000,00 €/ettaro produttivo per eccezionali condizioni, non riscontrabili nella specificità), il c.d. “giusto prezzo”.

Il canone di affitto agraria corrisposto dal conduttore è pari a 2'500,00 € per la locazione di 8'923 m² catastali (completamente produttivi), ossia pari a 2'801,75 €/ettaro annuo.

Considerando il ridimensionamento del “giusto prezzo” di $1/3 : 3'500,00 \text{ €/ettaro annuo} \times 2/3 = 2'333,33 \text{ €/ettaro annuo} < 2'801,75 \text{ €/ettaro annuo}$ applicato, il canone locativo risulta congruo, senza considerarne l'aggiornamento annuo da contratto ai sensi dello stralcio dell'articolo 2. del documento allegato con *sub. doc. 19*.

Per quanto riguarda i cespiti 07 e 08, come citato in premessa, con provvedimento di data 03.02.2026, il Giudice ha autorizzato il Custode Giudiziario alla stipula del rinnovo annuale del contratto di affitto agraria al precedente affittuario.

9. EVENTUALE PENDENZA DI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Il C.T.U. non ha notizie di ulteriori procedimenti giudiziari relativi ai beni immobili oggetto di pignoramento oltre all'esecuzione immobiliare n. 04/2025, promossa da Banca Popolare dell'Alto Adige SpA presso il Tribunale di Rovereto.

Al foglio C della menzionata partita tavolare 167 II in C.C. Noriglio, non sono annotate litispendenze di sorta e dunque all'evidenza tavolare si rileva l'inesistenza di procedimenti giudiziari relativi ai beni.

Si rimanda all'allegata visura tavolare per quanto concerne le annotazioni relative all'atto di pignoramento immobiliare a realizzo del credito vantato dalla Procedente.

10. L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nel merito di eventuali vincoli di carattere storico-artistico, preso atto dei dettami dei vigenti strumenti urbanistici (Piano Regolatore Generale – P.R.G.) del Comune di Rovereto, nonché dall'analisi dell'estratto dal Libro Fondiario, si può enunciare che i beni immobili oggetto di pignoramento non

sono soggetti ad alcun particolare gravame.

Vedasi il successivo punto 12. ove si trattano i vincoli urbanistici a cui sono assoggettati i beni.

PT 167 II in C.C. Noriglio

Per quanto riguarda la P.T. 167 II, a carico degli acquirenti delle particelle fondiarie in esecuzione non si evidenziano intavolate servitù a carico, come illustrato al foglio C comune della partita tavolare allegata con *sub. doc. 02*.

Inoltre, non risultano annotazioni alcune riportate sul foglio A2 della medesima partita tavolare.

11. L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Con l'alienazione delle realtà immobiliari oggetto di pignoramento risulteranno non opponibili agli acquirenti le iscrizioni di cui al foglio C della Partita Tavolare 167 II relative all'intavolazione del diritto di ipoteca e l'annotazione dell'atto di pignoramento immobiliare, elencati nel seguito.

26/03/2024 - G.N. 1830/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE

quote gravate 2/27 ***** ***** , ***** nato il
 //19** a ***** (G.N. 51/4 - 1986)

 2/27 ***** ***** , ***** nato il
 //19** a ***** (G.N. 51/4 - 1986)

7/27 ***** , ***** nato il
 //19** a ***** (G.N. 4544/3 - 1995)

7/27 ***** , ***** nato il
 //19** a ***** (G.N. 4544/3 - 1995)

1/3 ***** , ***** nato il
 //19** a ***** (G.N. 2992/2 - 1999)

1/3 ***** , ***** nato il
 //19** a ***** (G.N. 2992/2 - 1999)

Grava Corpo tavolare

Importo massimo Eur 120.000,00

comprendente il capitale, pari ad EUR 105.455,75, interessi e spese, come
 da titolo Banca Popolare Dell'Alto Adige S.P.A. sede di Bolzano,
 00129730214

Decreto ingiuntivo d.d. 19/03/2024

annotazione simultaneità con accessorie P.T. 5729 Il Folgaria G.N.1830/8 –
 2024

G.N. 1830/11 - 2024

P.T. 920 Il Sacco P.M.9

G.N.1830/9 – 2024

P.T. 219 Il Volano G.N.1830/2 –
 2024

P.T. 2058 Il Volano P.M.1

G.N.1830/4 – 2024

P.T. 2058 Il Volano P.M.2

G.N.1830/5 – 2024

P.T. 2058 II Volano P.M.3

G.N.1830/6 – 2024

P.T. 2222 II Volano G.N.1830/7 –

2024

06/08/2024 - G.N. 4528/5 ANNOTAZIONE

giustificazione prenotazione

26/03/2024 - G.N. 1830/11 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T.

ACCESSORIA

quote gravate 2/27 ***** , ***** nato il

//19** a ***** (G.N. 51/4 - 1986)

7/27 ***** , ***** nato il

//19** a ***** (G.N. 4544/3 - 1995)

1/3 ***** , ***** nato il

//19** a ***** (G.N. 2992/3 - 1999)

Grava Corpo tavolare

Importo massimo Eur 120.000,00

comprendente il capitale, pari ad EUR 105.455,75, interessi e spese, come

da titolo Banca Popolare Dell'Alto Adige S.P.A. sede di Bolzano,

00129730214

Decreto ingiuntivo d.d. 19/03/2024

annotazione simultaneità con principale G.N. 1830/1 - 2024

26/02/2025 - G.N. 1071/1 ANNOTAZIONE

atto di pignoramento immobiliare notificato in data 05, 17 e 19 febbraio 2025

a realizzo del credito della Banca Popolare Dell'Alto Adige S.P.A. sede di Bolzano - C.F. 00129730214, per l'importo di Euro 110.794,43, oltre agli interessi e alle spese, come da atto

a carico p.f. 245, p.f. 375, p.f. 376, p.f. 377/1, p.f. 377/2, p.f. 377/3, p.f. 377/4, p.f. 378, p.f. 379, p.f. 547/2, p.f. 548, p.f. 549, p.f. 583, p.f. 638, p.f. 3728, p.f. 5070/1, p.f. 5070/2, p.f. 5071, p.f. 5072, p.f. 5073, p.f. 5074, p.f. 5075, p.f. 5076, p.f. 5157, p.f. 5158, p.f. 5159, p.f. 5160, p.f. 5161, p.f. 5162, p.f. 5163, p.f. 5164, p.f. 5165, p.f. 5166, p.f. 5167, p.f. 5174, p.f. 5175, p.f. 5178, p.f. 5179.

12. LA VERIFICA DELL'ESISTENZA DEI PRESUPPOSTI DI CUI ALL'ART. 1, COMMI DA 376 A 378 DELLA LEGGE 178/2020

Non si evince l'esistenza dei presupposti di cui ai commi 376, 377 e 378 dell'art. 1 della Legge 178/2020 in quanto la procedura esecutiva non ha per oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche.

13. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE, L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ, CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Le particelle fondiarie di cui alla presente relazione di stima risultano assoggettate al rispettivo strumento urbanistico come riportato negli allegati Certificati di Destinazione Urbanistica di cui al *sub. doc. 20* (parte 1) e *sub.*

doc. 21 (parte 2), oltre che negli estratti cartografici dalle tavole e dalle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Piano Regolatore Generale del Comune di Rovereto (*sub. doc. 22*) che vincolano le possibilità di trasformazione edilizia dei luoghi.

Presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Rovereto risultano depositati i titoli abilitativi edilizi inerenti agli interventi assentiti sulle particelle fondiarie 377/2 (realizzazione di muretto di contenimento, tuttavia non reperibile) e sulle pp. ff. 5174, 5175, 5178 e 5179 (cambio di coltura da bosco a vigneto); si allega alla presente relazione il documento rilasciato dall'Ente succitato, che contiene l'elenco delle pratiche edilizie in parola (*sub. doc. 23*).

14. VERIFICA DI OPERE ABUSIVE

In seguito alla visura delle pratiche archiviate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rovereto e messe a disposizione del Perito, dal raffronto dello stato autorizzato agli atti con lo stato attuale visivamente rilevato non si evidenzia l'esistenza di opere abusive relative ai cespiti oggetto di stima. Fatti salvi sopraggiunti ulteriori elementi occulti non accertabili in loco dal Perito Estimatore sulla base della ricognizione effettuata.

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 SUDETTI TITOLI

Il Perito Estimatore, dall'analisi della documentazione riguardante i beni immobili oggetto di pignoramento, non ha riscontrato alcune indicazioni di gravami derivanti da censo, livello o uso civico. Ai sensi dell'estratto tavolare di cui al capitolo 1. della presente relazione, gli Esecutati vantano il diritto di proprietà degli immobili acquisito, rispettivamente da quanto nel seguito.

Tutti i cespiti risultano di proprietà dei seguenti soggetti:

*****, **codice fiscale ******* nato il ****/**/19****

a *** - quota 9/27**

09/01/1986 - G.N. 51/4 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 2/27

Certificato di eredità d.d. 09/10/1985

riguarda p.f. 213/1, p.f. 213/2, p.f. 214/1, p.f. 214/2, p.f. 215/1,
p.f. 215/2, p.f. 215/3, p.f. 216, p.f. 217, p.f. 218, p.f.
219, p.f. 220, **p.f. 245, p.f. 375, p.f. 376, p.f. 377/1, p.f.
377/2, p.f. 377/3, p.f. 377/4, p.f. 378, p.f. 379, p.f.
547/2, p.f. 548, p.f. 549, p.f. 583, p.f. 638, p.f. 3728,
p.f. 5070/1, p.f. 5070/2, p.f. 5071, p.f. 5072, p.f. 5073,
p.f. 5074, p.f. 5075, p.f. 5076, p.f. 5157, p.f. 5158, p.f.
5159, p.f. 5160, p.f. 5161, p.f. 5162, p.f. 5163, p.f.
5164, p.f. 5165, p.f. 5166, p.f. 5167, p.f. 5174, p.f.
5175**

19/06/2023 - G.N. 3371/2 ANNOTAZIONE CONTRATTO
PRELIMINARE

Riguarda p.f. 213/1, p.f. 213/2, p.f. 214/1, p.f. 214/2, p.f.
215/1, p.f. 215/2, p.f. 215/3, p.f. 216, p.f. 217,

contratto preliminare di vendita d.d. 13.06.2023, per
l'alienazione a favore di:

Atto di donazione d.d. 05/10/1995

19/06/2023 - G.N. 3371/2 ANNOTAZIONE CONTRATTO
PRELIMINARE

48

215/1, p.f. 215/2, p.f. 215/3, p.f. 216, p.f. 217,
p.f. 218, p.f. 219, p.f. 220 (*pp.ff. non oggetto di
esecuzione, ndr*)

contratto preliminare di vendita d.d. 13.06.2023, per
l'alienazione a favore di:

***** ***** , nato a Rovereto il **.19** , c.f.

***** ***** , nato a Rovereto il **.19** , c.f.

21/07/1999 - G.N. 2992/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per
1/3

Contratto d.d. 08/06/1999

riguarda **p.f. 5178, p.f. 5179**

***** ***** , **codice fiscale ***** nato il **/**/19****

a *** - quota 9/27**

09/01/1986 - G.N. 51/4 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 2/27

Certificato di eredità d.d. 09/10/1985

riguarda p.f. 213/1, p.f. 213/2, p.f. 214/1, p.f. 214/2, p.f. 215/1,
p.f. 215/2, p.f. 215/3, p.f. 216, p.f. 217, p.f. 218, p.f.
219, p.f. 220, **p.f. 245, p.f. 375, p.f. 376, p.f. 377/1, p.f.**
377/2, p.f. 377/3, p.f. 377/4, p.f. 378, p.f. 379, p.f.
547/2, p.f. 548, p.f. 549, p.f. 583, p.f. 638, p.f. 3728,
p.f. 5070/1, p.f. 5070/2, p.f. 5071, p.f. 5072, p.f. 5073,
p.f. 5074, p.f. 5075, p.f. 5076, p.f. 5157, p.f. 5158, p.f.

5175

PRELIMINARE

contratto preliminare di vendita d.d. 13.06.2023, per
l'alienazione a favore di:

07/12/1995 - G.N. 4544/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per
7/27

Atto di donazione d.d. 05/10/1995

riguarda p.f. 213/1, p.f. 213/2, p.f. 214/1, p.f. 214/2, p.f. 215/1,
p.f. 215/2, p.f. 215/3, p.f. 216, p.f. 217, p.f. 218, p.f.
219, p.f. 220, **p.f. 245, p.f. 375, p.f. 376, p.f. 377/1, p.f.**
377/2, p.f. 377/3, p.f. 377/4, p.f. 378, p.f. 379, p.f.
547/2, p.f. 548, p.f. 549, p.f. 583, p.f. 638, p.f. 3728,
p.f. 5070/1, p.f. 5070/2, p.f. 5071, p.f. 5072, p.f. 5073,

riguarda p.f. 213/1, p.f. 213/2, p.f. 214/1, p.f. 214/2, p.f. 215/1,
p.f. 215/2, p.f. 215/3, p.f. 216, p.f. 217, p.f. 218, p.f.
219, p.f. 220, **p.f. 245, p.f. 375, p.f. 376, p.f. 377/1, p.f.
377/2, p.f. 377/3, p.f. 377/4, p.f. 378, p.f. 379, p.f.
547/2, p.f. 548, p.f. 549, p.f. 583, p.f. 638, p.f. 3728,
p.f. 5070/1, p.f. 5070/2, p.f. 5071, p.f. 5072, p.f. 5073,
p.f. 5074, p.f. 5075, p.f. 5076, p.f. 5157, p.f. 5158, p.f.
5159, p.f. 5160, p.f. 5161, p.f. 5162, p.f. 5163, p.f.
5164, p.f. 5165, p.f. 5166, p.f. 5167, p.f. 5174, p.f.
5175**

19/06/2023 - G.N. 3371/2 ANNOTAZIONE CONTRATTO
PRELIMINARE

Riguarda p.f. 213/1, p.f. 213/2, p.f. 214/1, p.f. 214/2, p.f.
215/1, p.f. 215/2, p.f. 215/3, p.f. 216, p.f. 217,
p.f. 218, p.f. 219, p.f. 220 (*pp.ff. non oggetto di
esecuzione, ndr*)

contratto preliminare di vendita d.d. 13.06.2023, per
l'alienazione a favore di:

***** ***** , nato a Rovereto il **.**.19**, c.f.

***** ***** , nato a Rovereto il **.**.19**, c.f.

07/12/1995 - G.N. 4544/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per

Atto di donazione d.d. 05/10/1995

riguarda p.f. 213/1, p.f. 213/2, p.f. 214/1, p.f. 214/2, p.f. 215/1,
p.f. 215/2, p.f. 215/3, p.f. 216, p.f. 217, p.f. 218, p.f.
219, p.f. 220, **p.f. 245, p.f. 375, p.f. 376, p.f. 377/1, p.f.
377/2, p.f. 377/3, p.f. 377/4, p.f. 378, p.f. 379, p.f.
547/2, p.f. 548, p.f. 549, p.f. 583, p.f. 638, p.f. 3728,
p.f. 5070/1, p.f. 5070/2, p.f. 5071, p.f. 5072, p.f. 5073,
p.f. 5074, p.f. 5075, p.f. 5076, p.f. 5157, p.f. 5158, p.f.
5159, p.f. 5160, p.f. 5161, p.f. 5162, p.f. 5163, p.f.
5164, p.f. 5165, p.f. 5166, p.f. 5167, p.f. 5174, p.f.
5175**

19/06/2023 - G.N. 3371/2 ANNOTAZIONE CONTRATTO
PRELIMINARE

Riguarda p.f. 213/1, p.f. 213/2, p.f. 214/1, p.f. 214/2, p.f.
215/1, p.f. 215/2, p.f. 215/3, p.f. 216, p.f. 217,
p.f. 218, p.f. 219, p.f. 220 (*pp.ff. non oggetto di
esecuzione, ndr*)

contratto preliminare di vendita d.d. 13.06.2023, per
l'alienazione a favore di:

***** ***** , nato a Rovereto il **.**.19** , c.f.

***** ***** , nato a Rovereto il **.**.19** , c.f.

21/07/1999 - G.N. 2992/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per

Contratto d.d. 08/06/1999

riguarda **p.f. 5178, p.f. 5179**

16. SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALE

I beni immobili oggetto di esecuzione sono particelle fondiarie (terreni), non gestiti a livello condominiale o comunitario.

17. FORMAZIONE DI LOTTI

Si ritiene di poter formare nr. 8 (otto) lotti di vendita, relativi agli altrettanti cespiti in analisi:

LOTTO 01: in P.T. 167 II, p.f. 245 in C.C. Noriglio, terreno a bosco spontaneo – **Valore 2'000,00 €.**

LOTTO 02: in P.T. 167 II, pp.ff. 375, 376, 377/1, 377/2, 377/3, 377/4, 378 e 379 in C.C. Noriglio, terreno a bosco spontaneo – **Valore 12'500,00 €.**

LOTTO 03: in P.T. 167 II, pp.ff. 547/2, 548 e 549 in C.C. Noriglio, terreno a bosco spontaneo – **Valore 12'500,00 €.**

LOTTO 04: in P.T. 167 II, p.f. 583 in C.C. Noriglio, terreno a bosco spontaneo – **Valore 4'000,00 €.**

LOTTO 05: in P.T. 167 II, pp.ff. 638 e 3728 in C.C. Noriglio, terreno a bosco spontaneo – **Valore 3'000,00 €.**

LOTTO 06: in P.T. 167 II, pp.ff. 5070/1, 5070/2, 5071, 5072, 5073, 5074, 5075 e 5076 in C.C. Noriglio, terreno agricolo coltivato ad uvaggio di chardonnay – **Valore 268'000,00 €.**

LOTTO 07: in P.T. 167 II, pp. ff. 5157, 5158, 5159, 5160, 5161, 5162, 5163, 5164, 5165, 5166 e 5167 in C.C. Noriglio, terreno agricolo coltivato ad uvaggio di pinot nero – **Valore 176'000,00 €.**

LOTTO 08: in P.T. 167 II, pp. ff. 5174, 5175, 5178 e 5179 in C.C. Noriglio, terreno agricolo coltivato ad uvaggio di chardonnay – **Valore 61'000,00 €.**

18. ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A. DEI BENI IMMOBILI

La proprietà dei beni immobili oggetto di pignoramento, ricompresi nella Partita Tavolare 167 II in C.C. Noriglio, è iscritta a nome di persone fisiche e pertanto l'alienazione degli stessi non rientra nel regime fiscale dell'I.V.A..

19. LA VERIFICA SULLA CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI

Trattasi di terreni, pertanto privi di impianti tecnologici. Taluni dei lotti e più nel dettaglio quelli agricoli, rientranti nei cespiti 06, 07 e 08 sono vigneti dotati di impianto irriguo a goccia che, tuttavia, non necessita della dichiarazione di conformità.

20. LA DATA DI FINE LAVORI, QUALORA L'ESECUTATO RISULTI ESSERE UNA PERSONA GIURIDICA O COMUNQUE MUNITA DI PARTITA I.V.A.

Gli Esecutati risultano essere persone fisiche.

B. ALLEGATI

Al presente rapporto di stima si allegano i seguenti documenti, richiamati nei

vari capitoli che lo compongono:

- sub. doc. 01: Elaborato grafico redatto dal Perito estimatore dott. per. ind. Alessandro Tomasi, su base catastale, per la definizione delle consistenze degli immobili oggetto di pignoramento;
- sub. doc. 02: Copia completa del libro maestro – stato attuale, della P.T. 167 II C.C. Noriglio;
- sub. doc. 03: Visura catastale per partita tavolare 167 II C.C. Noriglio;
- sub. doc. 04: Estratto mappa catastale C.C. Noriglio con evidenza della p.f. 245;
- sub. doc. 05: Estratto mappa catastale C.C. Noriglio con evidenza delle pp.ff. 375, 376, 377/1, 377/2, 377/3, 377/4, 378 e 379;
- sub. doc. 06: Estratto mappa catastale C.C. Noriglio con evidenza delle pp.ff. 547/2, 548 e 549;
- sub. doc. 07: Estratto mappa catastale C.C. Noriglio con evidenza della p.f. 583;
- sub. doc. 08: Estratto mappa catastale C.C. Noriglio con evidenza delle pp.ff. 638 e 3728;
- sub. doc. 09: Estratto mappa catastale C.C. Noriglio con evidenza delle pp.ff. 5070/1, 5070/2, 5071, 5072, 5073, 5074, 5075, 5076, 5157, 5158, 5159, 5160, 5161, 5162, 5163, 5164, 5165, 5166, 5167, 5174, 5175, 5178 e

5179;

- sub. doc. 10: Estratto ortofoto Web GIS Provincia di Trento – p.f. 245
in C.C. Noriglio;
- sub. doc. 11: Estratto ortofoto Web GIS Provincia di Trento – pp.ff.
375, 376, 377/1, 377/2, 377/3, 377/4, 378 e 379 in C.C.
Noriglio;
- sub. doc. 12: Estratto ortofoto Web GIS Provincia di Trento – pp.ff.
547/2, 548 e 549 in C.C. Noriglio;
- sub. doc. 13: Estratto ortofoto Web GIS Provincia di Trento – p.f. 583
in C.C. Noriglio;
- sub. doc. 14: Estratto ortofoto Web GIS Provincia di Trento – pp.ff.
638 e 3728 in C.C. Noriglio;
- sub. doc. 15: Estratto ortofoto Web GIS Provincia di Trento – pp.ff.
5070/1, 5070/2, 5071, 5072, 5073, 5074, 5075 e 5076
in C.C. Noriglio;
- sub. doc. 16: Estratto ortofoto Web GIS Provincia di Trento – pp.ff.
5157, 5159, 5161, 5163, 5165, 5166 e 5167 in C.C.
Noriglio;
- sub. doc. 17: Estratto ortofoto Web GIS Provincia di Trento – pp.ff.
5158, 5160, 5162 e 5164 in C.C. Noriglio;
- sub. doc. 18: Estratto ortofoto Web GIS Provincia di Trento – pp.ff.
5174, 5175, 5178 e 5179 in C.C. Noriglio;
- sub. doc. 19: Esito interrogazione atti presso l'Agenzia delle Entrate
e contratto di locazione vigente sugli immobili oggetto

di pignoramento di cui al cespite 06;

- sub. doc. 20: Certificato di Destinazione Urbanistica delle realtà immobiliari oggetto di procedura in C.C. Noriglio – parte 1;
- sub. doc. 21: Certificato di Destinazione Urbanistica delle realtà immobiliari oggetto di procedura in C.C. Noriglio – parte 2;
- sub. doc. 22: Estratti cartografici e dalle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente e in salvaguardia del Comune di Rovereto;
- sub. doc. 23: Elenco titoli edilizi riguardanti talune delle pp.ff. oggetto di esecuzione;
- sub. doc. 24: Fascicolo documentazione fotografica delle realtà immobiliari oggetto di procedura;
- sub. doc. 25: Perizia di stima epurata;
- sub. doc. 26: Ricevute della trasmissione della perizia di stima al Creditore Procedente e agli Esecutati.

C. RIEPILOGO FINALE

I beni immobili oggetto di stima, identificati nei lotti di vendita, consistono in:

LOTTO 01:

“In **C.C. Noriglio, p.f. 245**, in P.T. 167 II, consistente in un lotto di terreno a bosco spontaneo, sito in località Monteghello, circa 300 m a ovest dell’abitato di Zaffoni. Trattasi di un terreno in pendenza, non accessibile e lavorabile

con mezzi meccanici. La superficie catastale del terreno è pari a 701,00 m2.

Tutti gli eventuali oneri derivanti, come richiamati nella perizia di stima a firma del dott. per. ind. Alessandro Tomasi, sono a carico dell'Aggiudicatario.

Il tutto come meglio derivante dalla descrizione tavolare e catastale al prezzo complessivo di euro 2'000,00 (diconsi euro duemila/00)".

LOTTO 02:

"In **C.C. Noriglio, pp. ff. 375, 376, 377/1, 377/2, 377/3, 377/4, 378 e 379**, in P.T. 167 II, consistente in un insieme di particelle fondiarie coltivate a bosco spontaneo e contraddistinto altresì da affioramenti rocciosi, sito in località Saltaria, nell'area boschiva sopraelevata localizzata a circa 150 m a est del nucleo storico. Trattasi di un terreno a morfologia variabile, prevalentemente in pendenza verso valle, non accessibile e lavorabile con mezzi meccanici. La superficie catastale agglomerata del terreno è pari a 7'773,00 m2.

Tutti gli eventuali oneri derivanti, come richiamati nella perizia di stima a firma del dott. per. ind. Alessandro Tomasi, sono a carico dell'Aggiudicatario.

Il tutto come meglio derivante dalla descrizione tavolare e catastale al prezzo complessivo di euro 12'500,00 (diconsi euro dodicimilacinquecento/00)".

LOTTO 03:

"In **C.C. Noriglio, pp. ff. 547/2, 548 e 549**, in P.T. 167 II, consistente in un insieme di particelle fondiarie coltivate a bosco spontaneo, sito in località Saltaria, nell'area boschiva sopraelevata localizzata a circa 700 m in

direzione nord-est rispetto al nucleo storico, raggiungibile attraverso la mulattiera militare. Trattasi di un terreno a morfologia in marcata pendenza verso valle (ossia verso ovest), non accessibile e lavorabile con mezzi meccanici. La superficie catastale agglomerata del terreno è pari a 6'903,00 m2.

Tutti gli eventuali oneri derivanti, come richiamati nella perizia di stima a firma del dott. per. ind. Alessandro Tomasi, sono a carico dell'Aggiudicatario.

Il tutto come meglio derivante dalla descrizione tavolare e catastale al prezzo complessivo di euro 12'500,00 (diconsi euro dodicimilacinquecento/00)".

LOTTO 04:

"In **C.C. Noriglio, p.f. 583**, in P.T. 167 II, consistente in terreno coltivato a bosco spontaneo, sito nell'area boschiva sopraelevata localizzata a circa 1000 m in direzione nord-est rispetto al nucleo storico di Saltaria e raggiungibile attraverso la percorrenza di circa 1,5 km della mulattiera militare che ivi si snoda. Trattasi di un terreno a morfologia variabile, sia in discreta pendenza che sommariamente pianeggiante, non accessibile e lavorabile con mezzi meccanici. La superficie catastale del terreno è pari a 2'377,00 m2.

Tutti gli eventuali oneri derivanti, come richiamati nella perizia di stima a firma del dott. per. ind. Alessandro Tomasi, sono a carico dell'Aggiudicatario.

Il tutto come meglio derivante dalla descrizione tavolare e catastale al prezzo complessivo di euro 4'000,00 (diconsi euro quattromila/00)".

LOTTO 05:

“In **C.C. Noriglio, pp. ff. 638 e 3728**, in P.T. 167 II, consistente in un insieme di particelle fondiarie coltivate a bosco spontaneo, sito nell’area boschiva sopraelevata localizzata a circa 1000 m in direzione est rispetto al nucleo storico di Saltaria e a 500 m da Moietto, centro abitato in posizione più elevata. Il sito è raggiungibile attraverso la percorrenza della mulattiera militare presente sul versante. Trattasi di un terreno a morfologia variabile, sia in pendenza che sommariamente pianeggiante, non accessibile e lavorabile con mezzi meccanici. La superficie catastale agglomerata del terreno è pari a 1’709,00 m².

Tutti gli eventuali oneri derivanti, come richiamati nella perizia di stima a firma del dott. per. ind. Alessandro Tomasi, sono a carico dell’Aggiudicatario.

Il tutto come meglio derivante dalla descrizione tavolare e catastale al prezzo complessivo di euro 3’000,00 (diconsi euro tremila/00)”.

LOTTO 06:

“In **C.C. Noriglio, pp. ff. 5070/1, 5070/2, 5071, 5072, 5073, 5074, 5075 e 5076**, in P.T. 167 II, consistente in un insieme di particelle fondiarie coltivate a vigneto di uvaggio a chardonnay, sito nell’area agricola di pregio localizzata a nord-est rispetto all’abitato di Toldi e raggiungibile attraverso la strada comunale Volano-Saltaria. Trattasi di un terreno conformato a balze in lieve pendenza verso valle, accessibile e lavorabile con mezzi meccanici e dotato di impianto irriguo a goccia allacciato al sistema del Consorzio di Volano. La superficie catastale agglomerata del terreno è pari a 8’923,00 m².

Tutti gli eventuali oneri derivanti, come richiamati nella perizia di stima a

firma del dott. per. ind. Alessandro Tomasi, sono a carico dell'Aggiudicatario.

Il tutto come meglio derivante dalla descrizione tavolare e catastale al prezzo complessivo di euro 268'000,00 (diconsi euro duecentosessantottomila/00)".

LOTTO 07:

"In C.C. Noriglio, pp. ff. 5157, 5158, 5159, 5160, 5161, 5162, 5163, 5164, 5165, 5166 e 5167, in P.T. 167 II, consistente in un insieme di particelle fondiarie coltivate a vigneto di uvaggio a pinot nero, sito nell'area agricola di pregio localizzata a nord-est rispetto all'abitato di Toldi e raggiungibile attraverso la strada comunale Volano-Saltaria. Trattasi di un terreno conformato a balze in lieve pendenza verso valle, accessibile e lavorabile con mezzi meccanici e dotato di impianto irriguo a goccia allacciato al sistema del Consorzio di Volano. La superficie catastale agglomerata del terreno è pari a 7'030,00 m2.

Tutti gli eventuali oneri derivanti, come richiamati nella perizia di stima a firma del dott. per. ind. Alessandro Tomasi, sono a carico dell'Aggiudicatario.

Il tutto come meglio derivante dalla descrizione tavolare e catastale al prezzo complessivo di euro 176'000,00 (diconsi euro centosettantaseimila/00)".

LOTTO 08:

"In C.C. Noriglio, pp. ff. 5174, 5175, 5178 e 5179, in P.T. 167 II, consistente in un insieme di particelle fondiarie coltivate a vigneto di uvaggio a

chardonnay, sito nell'area agricola di pregio localizzata a nord-est rispetto all'abitato di Toldi e raggiungibile attraverso la strada comunale Volano-Saltaria. Trattasi di un terreno in lieve pendenza verso valle, accessibile e lavorabile con mezzi meccanici e dotato di impianto irriguo a goccia allacciato al sistema del Consorzio di Volano. La superficie catastale agglomerata del terreno è pari a 2'421,00 m2.

Tutti gli eventuali oneri derivanti, come richiamati nella perizia di stima a firma del dott. per. ind. Alessandro Tomasi, sono a carico dell'Aggiudicatario.

Il tutto come meglio derivante dalla descrizione tavolare e catastale al prezzo complessivo di euro 61'000,00 (diconsi euro sessantunomila/00)".

D. TRASMISSIONE E INFORMATIVA ALLE PARTI

Il sottoscritto C.T.U. ha inviato la copia della relazione di stima con relativi allegati:

- a) agli Esecutati, Sig. ***** , Sig. ***** e Sig. *****
***** presso l'Avvocato Ilaria Giovanazzi, come comunicato dal Sig.
***** al Custode Giudiziario con mail di data 19.02.2026, a mezzo p.e.c. all'indirizzo: avvilariagiovanazzi@certmail-cnf.it ;
- b) al Creditore Procedente, Banca Popolare dell'Alto Adige SpA c/o il Legale
Avvocato Germano Berteotti, a mezzo p.e.c. all'indirizzo:
avvgermanoberteotti@puntopec.it ;
- c) al Custode Giudiziario degli immobili, Avvocato Fabrizio Gazzini, a mezzo
p.e.c. all'indirizzo: avvfabriziogazzini@puntopec.it;

comunicando alle parti che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto almeno 15 giorni prima ad inviare le note al sottoscritto perito che interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari, e che è raccomandata alle stesse di depositare almeno 7 giorni prima dell'udienza le note in Cancelleria.

Il sottoscritto ha altresì inviato la perizia completa di allegati all'A.N.E.A.D. all'indirizzo email: anead@postacertificata.notariato.it.

Il sottoscritto Tecnico Valutatore confida con ciò di aver bene e fedelmente risposto ai quesiti formulatigli dal Giudice dell'Esecuzione.

Rovereto (TN), 24 febbraio 2026

Firmato digitalmente da:

Il C.T.U.

dott. per. ind. Alessandro Tomasi



Firmato digitalmente da:
Tomasi Alessandro
Firmato il 24/02/2026 19:42
Seriale Certificato: 3176450
Valido dal 11/01/2024 al 11/01/2027
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

LOTTO 1

Descrizione sintetica:	terreno a bosco spontaneo di 701 m2;
Ubicazione:	località Monteghello, Zaffoni di Noriglio – 38068 Rovereto (TN);
Identificativo tavolare:	P.T. 167 II C.C. Noriglio;
Identificativo catastale	p.f. 245 C.C. Noriglio;
Quota di proprietà:	1/3 Sig. ***** , 1/3 Sig. ***** , 1/3 Sig. ***** ***** (indivisa);
Diritto pignorato:	proprietà;

Conformità edilizia:	-
Conformità tavolare:	si
Annotazioni precedenti al	
pignoramento:	no;
Immobile occupato:	no;
Spese condominiali arretrate:	no;
Servitù, vincoli, oneri, pesi e	
gravami:	come da partita tavolare;
Vincoli edilizi, urbanistici,	
ambientali, paesagg.:	come da strumenti urbanistici;
Valore di mercato:	euro 2'000,00.

LOTTO 2

Descrizione sintetica:	terreno a bosco spontaneo di 7'773 m2;
Ubicazione:	località Saltaria di Noriglio – 38068 Rovereto (TN);
Identificativo tavolare:	P.T. 167 II C.C. Noriglio;
Identificativo catastale	pp. ff. 375, 376, 377/1, 377/2, 377/3, 377/4, 378 e 379 C.C. Noriglio;
Quota di proprietà:	1/3 Sig. ***** ***** ***** (indivisa);
Diritto pignorato:	proprietà;
Conformità edilizia:	-

Conformità tavolare:	si
Annotazioni precedenti al	
pignoramento:	no;
Immobile occupato:	no;
Spese condominiali arretrate:	no;
Servitù, vincoli, oneri, pesi e	
gravami:	come da partita tavolare;
Vincoli edilizi, urbanistici,	
ambientali, paesagg.:	come da strumenti urbanistici;
Valore di mercato:	euro 12'500,00.

LOTTO 3

Descrizione sintetica:	terreno a bosco spontaneo di 6'903 m2;
Ubicazione:	a 700 m a nord-est della località Saltaria di Noriglio – 38068 Rovereto (TN);
Identificativo tavolare:	P.T. 167 II C.C. Noriglio;
Identificativo catastale	pp.ff. 547/2, 548 e 549 C.C. Noriglio;
Quota di proprietà:	1/3 Sig. ***** , 1/3 Sig. ***** , 1/3 Sig. ***** ***** (indivisa);
Diritto pignorato:	proprietà;
Conformità edilizia:	-
Conformità tavolare:	si
Annotazioni precedenti al	

pignoramento:	no;
Immobile occupato:	no;
Spese condominiali arretrate:	no;
Servitù, vincoli, oneri, pesi e gravami:	come da partita tavolare;
Vincoli edilizi, urbanistici, ambientali, paesagg.:	come da strumenti urbanistici;
Valore di mercato:	euro 12'500,00.

LOTTO 4

Descrizione sintetica:	terreno a bosco spontaneo di 2'377 m2;
Ubicazione:	1000 m a nord-est della località Saltaria di Noriglio – 38068 Rovereto (TN);
Identificativo tavolare:	P.T. 167 II C.C. Noriglio;
Identificativo catastale	p.f. 583 C.C. Noriglio;
Quota di proprietà:	1/3 Sig. ***** *****, 1/3 Sig. ***** *****, 1/3 Sig. ***** ***** (indivisa);
Diritto pignorato:	proprietà;
Conformità edilizia:	-
Conformità tavolare:	si
Annotazioni precedenti al pignoramento:	no;
Immobile occupato:	no;

Spese condominiali arretrate:	no;
Servitù, vincoli, oneri, pesi e gravami:	come da partita tavolare;
Vincoli edilizi, urbanistici, ambientali, paesagg.:	come da strumenti urbanistici;
Valore di mercato:	euro 4'000,00.

LOTTO 5

Descrizione sintetica:	terreno a bosco spontaneo di 1'709 m2;
Ubicazione:	1000 m a est della località Saltaria di Noriglio e a 500 m a ovest da Moietto – 38068 Rovereto (TN);
Identificativo tavolare:	P.T. 167 II C.C. Noriglio;
Identificativo catastale	pp.ff. 638 e 3728 C.C. Noriglio;
Quota di proprietà:	1/3 Sig. ***** , 1/3 Sig. ***** , 1/3 Sig. ***** (indivisa);
Diritto pignorato:	proprietà;
Conformità edilizia:	-
Conformità tavolare:	si
Annotazioni precedenti al pignoramento:	no;
Immobile occupato:	no;
Spese condominiali arretrate:	no;

Servitù, vincoli, oneri, pesi e

gravami:

come da partita tavolare;

Vincoli edilizi, urbanistici,

ambientali, paesagg.:

come da strumenti urbanistici;

Valore di mercato:

euro 3'000,00.

LOTTO 6

Descrizione sintetica:

terreno agricolo di pregio coltivato a
uvaggio di chardonnay di 8'923 m2;

Ubicazione:

area agricola di pregio a nord della
frazione di Toldi – 38068 Rovereto (TN);

Identificativo tavolare:

P.T. 167 II C.C. Noriglio;

Identificativo catastale

pp.ff. 5070/1, 5070/2, 5071, 5072, 5073,
5074, 5075 e 5076 C.C. Noriglio;

Quota di proprietà:

1/3 Sig. *****

***** (indivisa);

Diritto pignorato:

proprietà;

Conformità edilizia:

-

Conformità tavolare:

si

Annotazioni precedenti al

pignoramento:

no;

Immobile occupato:

si, contratto di affittanza agraria nr. 537
serie 3T, registrato in data 26.02.2020,

Spese condominiali arretrate:	no;
Servitù, vincoli, oneri, pesi e gravami:	come da partita tavolo;
Vincoli edilizi, urbanistici, ambientali, paesagg.:	come da strumenti urbanistici;
Valore di mercato:	euro 268'000,00.

Descrizione sintetica:	terreno agricolo di pregio coltivato a vignaggio di pinot nero di 7'030 m2;
Ubicazione:	area agricola di pregio a nord della frazione di Toldi – 38068 Rovereto (TN);
Identificativo tavolare:	P.T. 167 II C.C. Noriglio;
Identificativo catastale	pp.ff. 5157, 5158, 5159, 5160, 5161, 5162, 5163, 5164, 5165, 5166 e 5167 C.C. Noriglio;
Quota di proprietà:	1/3 Sig. ***** , 1/3 Sig. ***** , 1/3 Sig. ***** ***** (indivisa);
Diritto pignorato:	proprietà;
Conformità edilizia:	-
Conformità tavolare:	si

Annotazioni precedenti al

pignoramento: no;

Immobile occupato: sì, provvedimento del G.E. di data 03.02.2026 che ha autorizzato il Custode Giudiziario alla stipula del rinnovo annuale del contratto di affittanza agraria al precedente affittuario;

Spese condominiali arretrate: no;

Servitù, vincoli, oneri, pesi e

gravami: come da partita tavolare;

Vincoli edilizi, urbanistici,

ambientali, paesagg.: come da strumenti urbanistici;

Valore di mercato: euro 176'000,00.

LOTTO 8

Descrizione sintetica: terreno agricolo di pregio coltivato a uvaggio di chardonnay di 2'421 m2;

Ubicazione: area agricola di pregio a nord della frazione di Toldi – 38068 Rovereto (TN);

Identificativo tavolare: P.T. 167 II C.C. Noriglio;

Identificativo catastale pp.ff. 5174, 5175, 5178 e 5179 C.C. Noriglio;

Quota di proprietà: 1/3 Sig. *****, 1/3 Sig. *****,
*****, 1/3 Sig. *****

***** (indivisa);

Diritto pignorato:	proprietà;
Conformità edilizia:	-
Conformità tavolare:	si
Annotazioni precedenti al pignoramento:	no;
Immobile occupato:	sì, provvedimento del G.E. di data 03.02.2026 che ha autorizzato il Custode Giudiziario alla stipula del rinnovo annuale del contratto di affittanza agraria al precedente affittuario;
Spese condominiali arretrate:	no;
Servitù, vincoli, oneri, pesi e gravami:	come da partita tavolare;
Vincoli edilizi, urbanistici, ambientali, paesagg.:	come da strumenti urbanistici;
Valore di mercato:	euro 61'000,00.