



TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

133/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BUONCONSIGLIO 4 s.r.l.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dott. Benedetto Sieff

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/02/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:
geom. Ilenia Pellegrini

CF:PLLLNI90H57L378F
con studio in GIOVO (TN) Piazza degli Alpini, 6/A
telefono: 04611582869
email: info@ileniapellegrini.it
PEC: info@pec.ileniapellegrini.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 133/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TRENTO Via delle Mandolare 10, frazione Sardagna, della superficie commerciale di **174,91** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Appartamento posto al piano primo di un edificio rurale bifamiliare da risanare localizzato alle pendici del Monte Bondone, in area agricola, con vista mozzafiato sulla città di Trento. Completano l'unità numerosi accessori e pertinenze esclusive nonché relative parti comuni (cortile, deposito ecc.). La p.ed. 289 presenta configurazione planimetrica rettangolare (14,35 x 9,55 m da atti edilizi).

A migliore descrizione valgono altresì le riprese fotografiche e le planimetrie in allegato nonché le descrizioni riportate nei prossimi capitoli.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- C.C. Sardagna particella edificiale 289 foglio 1 sub. 2 P.M. 2 partita tavolare 1150, categoria A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita 484,18 Euro, indirizzo catastale: Via Sardagna n. 109, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa (compreso sottotetto) 4 piani, .

A.1 **box singolo.**

Identificazione catastale:

- C.C. Sardagna particella edificiale 289 foglio 1 sub. 4 P.M. 2 partita tavolare 1150, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 36,41 Euro, indirizzo catastale: Via Sardagna n. 109, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Con riferimento al Piano di Casa Materialmente Divisa G.N. 5989/91 e all'estratto mappa catastale si elencano (in senso orario) i confini del sub. 4 P.M. 2: a Nord con p.f. 443, ovvero terreno a vigneto di proprietà di terzi; a Est con garage P.M. 1; a Sud con cortile PP.MM. 1-2; a Ovest con p.f. 435/1, ovvero terreno a frutteto oggetto della presente esecuzione.

Trattasi di box auto di ridotte dimensioni raggiungibile dal cortile comune. L'ingresso con i mezzi non è agevole a causa della presenza della scala che porta al piano superiore.

A.2 **altro fabbricato**, composto da DEPOSITO.

Identificazione catastale:

- C.C. Sardagna particella edificiale 289 foglio 1 sub. 5 P.M. 1-2 partita tavolare 1150, categoria C/2, classe 1, consistenza 31 mq, rendita 78,45 Euro, indirizzo catastale: Località Sardagna n. 109, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Con riferimento al Piano di Casa Materialmente Divisa G.N. 5989/91 e all'estratto mappa catastale si elencano (in senso orario) i confini del sub. 5 PP.MM. 1-2: a Nord con p.f. 435/1, ovvero terreno a frutteto oggetto della presente esecuzione e con cortile PP.MM. 1-2; a Est con cortile PP.MM. 1-2; a Sud e a Ovest con p.f. 435/1, ovvero terreno a frutteto oggetto della presente esecuzione;

La consistenza totale dell'unità è pari a mq 36,00. La presente considera solo metà della superficie (mq 18,00) in quanto di proprietà comune fra le PP.MM. 1-2. Trattasi di un locale deposito in scarse condizioni di manutenzione. E' accessibile grazie ad un portone basculante affacciato direttamente sul cortile comune. Il portone è in pessimo stato di manutenzione. Verso monte è stata eretta una contro-parete per trattenere le infiltrazioni d'acqua provenienti dal terreno sommitale.

A.3 tettoia.

Identificazione catastale:

- C.C. Sardagna particella edificiale 289 foglio 1 sub. 6 P.M. 1-2 partita tavolare 1150, categoria C/7, classe 1, consistenza 64 mq, rendita 62,80 Euro, indirizzo catastale: Località Sardagna n. 109, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Con riferimento al Piano di Casa Materialmente Divisa G.N. 5989/91 e all'estratto mappa catastale si elencano (in senso orario) i confini del sub. 6 PP.MM. 1-2: a Nord con spazio esterno P.M. 2; a Est con giardino P.M. 1 di proprietà di terzi; a Sud con cortile PP.MM. 1-2; a Ovest con edificio p.ed. 289 diviso materialmente.

La consistenza totale dell'unità è pari a mq 62,00. La presente considera solo metà della superficie (mq 31,00) in quanto di proprietà comune fra le PP.MM. 1-2. Trattasi di tettoia aperta addossata all'edificio. Si trova anch'essa in pessimo stato di conservazione: i pilastri a sostegno della banchina sono instabili e malridotti. In generale il manufatto appare pericolante. Le strutture principali (travi e pilastri) sono in legno. Non è stato possibile identificare con esattezza il tipo di materiale del manto di copertura. Alla presente stima verrà aggiunta un'ulteriore decurtazione del valore per eventuale rimozione di coperture in amianto (qualora presente).

A.4 tettoia.

Identificazione catastale:

- C.C. Sardagna particella edificiale 289 foglio 1 sub. 7 P.M. 2 partita tavolare 1150, categoria C/7, classe 1, consistenza 35 mq, rendita 34,34 Euro, indirizzo catastale: Località Sardagna n. 109, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Con riferimento al Piano di Casa Materialmente Divisa G.N. 5989/91 e all'estratto mappa catastale si elencano (in senso orario) i confini del sub. 7 P.M. 2: a Nord e a Est con p.f. 445, ovvero terreno a vigneto oggetto della presente esecuzione; a Sud con tettoia PP.MM. 1-2; a Ovest con p.f. 443, ovvero terreno a vigneto di proprietà di terzi.

La tettoia non è presente sui luoghi. L'area è da considerarsi a verde.

B

Bosco e Strade a TRENTO Via delle Mandolare, frazione Sardagna, della superficie commerciale di **5.702,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Terreni a bosco localizzati alle pendici del Monte Bondone con relative proprietà congiunte identificabili in strade.

A migliore descrizione valgono altresì le riprese fotografiche e le planimetrie in allegato nonché le descrizioni riportate nei prossimi capitoli.

Identificazione catastale:

- C.C. Sardagna particella 317 foglio 2 partita tavolare 578, qualità classe Bosco, superficie 5542, reddito dominicale 7,1600, reddito agrario 1,4300, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Con riferimento all'estratto mappa catastale si elencano (in senso orario) i confini della p.f. 317: a Nord con p.f. 440 e 513, ovvero terreni a bosco di proprietà di terzi; a Est con p.f. 427, ovvero terreno a bosco di proprietà di terzi; a Sud con p.f. 316, ovvero terreno a bosco di proprietà di terzi; a Ovest con p.f. 514, ovvero terreno a bosco di proprietà di terzi.

- C.C. Sardagna particella 812/2 foglio 1 partita tavolare 985, qualità classe Bosco, superficie 160, reddito dominicale 0,1700, reddito agrario 0,0400, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Con riferimento all'estratto mappa catastale si elencano (in senso orario) i confini della p.f. 812/2: a Nord con p.f. 811, ovvero terreno a bosco di proprietà di terzi; a Est con p.f. 1822/2, ovvero strada di proprietà congiunta; a Sud con p.f. 812/1 e 813, ovvero terreni a bosco di proprietà di terzi; a Ovest con p.f. 813, ovvero terreno a bosco di proprietà di terzi.

- C.C. Sardagna particella 1822/1 foglio 1 partita tavolare 446, qualità classe Strada, superficie 841, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Sardagna particella 1822/2 foglio 1 partita tavolare 446, qualità classe Strada, superficie 320, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Sardagna particella 1822/3 foglio 1-4 partita tavolare 446, qualità classe Strada, superficie 26, intestato a *** DATO OSCURATO ***

B.1 altro terreno, composto da STRADE (PROPRIETA' CONGIUNTA).

Identificazione catastale:

- C.C. Sardagna particella 1822/1 foglio 1 partita tavolare 446, qualità classe Strada, superficie 841
- C.C. Sardagna particella 1822/2 foglio 1 partita tavolare 446, qualità classe Strada, superficie 320
- C.C. Sardagna particella 1822/3 foglio 1,4 partita tavolare 446, qualità classe Strada, superficie 26

Il valore dei beni accessori è da ritenersi compreso nel valore dei beni principali.

C

terreno agricolo a TRENTO Via delle Mandolare, frazione Sardagna, della superficie commerciale di **855,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Terreno a prato con frutteto sparso pertinenziale all'edificio p.ed. 289 C.C. Sardagna.

A migliore descrizione valgono altresì le riprese fotografiche e le planimetrie in allegato nonché le descrizioni riportate nei prossimi capitoli.

Identificazione catastale:

- C.C. Sardagna particella 435/1 foglio 1 partita tavolare 578, qualità classe Vigna, superficie 855, reddito dominicale 2,6500, reddito agrario 1,7700, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Con riferimento all'estratto mappa catastale si elencano (in senso orario) i confini della p.f. 435/1: a Nord con p.f. 450, ovvero terreno a bosco di proprietà di terzi e con p.f. 443, ovvero terreno a vigneto di proprietà di terzi; a Est con p.ed. 289, ovvero edificio rurale e sue pertinenze - la P.M. 2 è oggetto della presente; a Sud con p.ed. 289, ovvero edificio rurale e sue pertinenze - la P.M. 2 è oggetto della presente; a Ovest con p.f. 1843/5, ovvero strada pubblica di larghezza ridotta.

D

terreno agricolo a TRENTO Via delle Mandolare, frazione Sardagna, della superficie commerciale di **2.680,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Fondi agricoli a vigneto in stato di abbandono pertinenziale all'edificio p.ed. 289 C.C. Sardagna.

A migliore descrizione valgono altresì le riprese fotografiche e le planimetrie in allegato nonché le descrizioni riportate nei prossimi capitoli.

Identificazione catastale:

- C.C. Sardagna particella 445 foglio 1 partita tavolare 578, qualità classe Vigna, superficie 950, reddito dominicale 6,3800, reddito agrario 3,9300, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Con riferimento all'estratto mappa catastale si elencano (in senso orario) i confini della p.f. 445: a Nord con pp.ff. 443, ovvero terreno a vigneto di proprietà di terzi, con pp.ff. 450 e 447/2 C.C. Sardagna e p.f. 2061/1 C.C. Trento, ovvero terreni a bosco di proprietà di terzi; a Est con p.f. 446, ovvero terreno a vigneto oggetto della presente; a Sud con p.f. 435/3, ovvero terreno incolto di proprietà di terzi e con p.ed. 289, ovvero edificio rurale e sue pertinenze - la P.M. 2 è oggetto della presente; a Ovest con p.f. 443, ovvero terreno a vigneto di proprietà di terzi.

- C.C. Sardagna particella 446 foglio 2 partita tavolare 578, qualità classe Vigna, superficie 1730, reddito dominicale 8,0400, reddito agrario 6,2500, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Con riferimento all'estratto mappa catastale si elencano (in senso orario) i confini della p.f. 446: a Nord con p.f. 447/2 C.C. Sardagna e p.f. 2061/1 C.C. Trento, ovvero terreni a bosco di proprietà di terzi; a Est con p.f. 2061/1 C.C. Trento, ovvero terreno a bosco di proprietà di terzi; a Sud con p.f. 432/1, ovvero terreno a bosco di proprietà di terzi; a Ovest con p.f. 445, ovvero terreno a vigneto oggetto della presente esecuzione.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	9.411,91 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	24,20 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 333.666,32
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 316.000,00
Data della valutazione:	07/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

Sulla base di quanto si è potuto appurare durante il sopralluogo, la P.M. 2 dalla p.ed. 289 risulta occupata come indicato sopra mentre i locali ad uso comune (deposito PP.MM. 1-2 lungo vialetto e cantina PP.MM. 1-2 a piano terra) sono utilizzati grazie ad un accordo verbale tra i proprietari nel seguente modo: il deposito lungo il vialetto viene utilizzato in maniera esclusiva dall'occupante della P.M. 2 e la cantina a piano terra viene invece utilizzata in maniera esclusiva dal proprietario della P.M. 1.

I terreni oggetto di pignoramento (pp.ff. 317, 435/1, 445, 446 e 812/2) alla data del sopralluogo apparivano liberi e a disposizione.

MODALITA' DI ACCESSO

L'accesso ai beni è avvenuto in data **11/07/2023** alla presenza del sig. *** DATO OSCURATO *** e dell' *** DATO OSCURATO *** .

CONTRATTI IN CORSO

Da informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Trento, non risultano contratti di locazione o comodato in essere relativi agli immobili in parola.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A miglior precisazione si rimanda ai contenuti dei fogli A1 - A2 - B - C del Libro Maestro dove è possibile riscontrare dettagliatamente proprietà, servitù attive e passive ed aggravii. Qualora vi fosse contrasto tra i dati catastali e tavolari degli immobili riportati nella presente valutazione e gli estratti tavolari e catastali, valgono i dati indicati su questi ultimi.

Dal Registro degli Atti di Morte del Comune di Trento al N. 722 P. 2 S.B. Uff. 1 anno 2021 risulta che il giorno 26 del mese di Luglio dell'anno 2021 è morto in Trento (TN) * DATO OSCURATO *** . Per il futuro aggiudicatario dell'immobile sarà dunque necessario provvedere alla cancellazione di tale usufrutto depositando domanda tavolare (telematica) presso il Libro Fondiario allegando certificato di morte sopra menzionato. Considerato ciò, la scrivente non terrà conto del citato aggravio ai fini di stima.**

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

servitù: elettrodotto coattivo, intavolata il 18/02/1960 a Trento G.N. 376, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto d.d. 04/02/1960.

Elettrodotto per la linea elettrica a 130 KV Merano-S.Polo, alle modalità dell'unito atto su parte del fondo.

servitù: elettrodotto coattivo, intavolata il 21/01/1983 a Trento G.N. 426, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto d.d. 11/07/1972.

Elettrodotto, alle condizioni di cui al punto 2 dell'atto e della planimetria 11 luglio 1972.

servitù: metanodotto coattivo, intavolata il 10/12/2019 a Trento G.N. 10574, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Determinazione del dirigente d.d. 15/10/2019.

Tollerare il metanodotto interrato, a carico del cortile comune a piano terra, da esercitarsi ai sensi e condizioni dell'art. 1 del documento e come risultante dalle planimetrie d.d. agosto 2019.

servitù: acquedotto coattivo, intavolata il 10/12/2019 a Trento G.N. 10574, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Determinazione del Dirigente d.d. 15/10/2019.

Tollerare l'acquedotto interrato, a carico del cortile comune a piano terra, da esercitarsi ai sensi e condizioni dell'art. 2 del documento e come risultante dalle planimetrie d.d. agosto 2019.

usufrutto, intavolata il 27/07/1993 a Trento G.N. 4281, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di donazione d.d. 01/04/1993.

Dal Registro degli Atti di Morte del Comune di Trento al N. 722 P. 2 S.B. Uff. 1 anno 2021 risulta

che il giorno 26 del mese di Luglio dell'anno 2021 è morto in Trento (TN) *** DATO OSCURATO ***. Per il futuro aggiudicatario dell'immobile sarà dunque necessario provvedere alla cancellazione di tale usufrutto depositando domanda tavolare (telematica) presso il Libro Fondiario allegando certificato di morte sopra menzionato. Considerato ciò, la scrivente non terrà conto del citato aggravio ai fini di stima.

servitù: elettrodotto coattivo, intavolata il 28/06/1936 a Trento G.N. 1073, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto di esproprio d.d. 22/04/1936.

Elettrodotto lungo la zona distinta in tinta neutra sul piano parcellare e per le superfici indicate alla colonna n. 4 dell'unito quadro.

servitù: elettrodotto coattivo, intavolata il 28/06/1936 a Trento G.N. 1073, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto di esproprio d.d. 22/04/1936.

Elettrodotto lungo la zona distinta in tinta neutra sul piano parcellare e per le superfici indicate alla colonna n. 4 dell'unito quadro.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca , intavolata il 13/01/2009 a Trento G.N. 193, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto d.d. 12/01/2009.

Importo ipoteca: 255.000,00 €.

INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE

ipoteca **giudiziale**, intavolata il 07/06/2019 a Trento G.N. 4937, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo d.d. 08/04/2015, Atto d.d. 07/06/2019.

Importo ipoteca: 34.000,00 €.

Importo capitale: 15.993,09 €.

PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE

ipoteca , intavolata il 13/01/2009 a Trento G.N. 193, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto d.d. 12/01/2009.

Importo ipoteca: 255.000,00 €.

INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

ipoteca **giudiziale**, intavolata il 07/06/2019 a Trento G.N. 4937, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo d.d. 08/04/2015, Atto d.d. 07/06/2019.

Importo ipoteca: 34.000,00 €.

Importo capitale: 15.993,09 €.

PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

ipoteca **giudiziale**, intavolata il 07/06/2019 a Trento G.N. 4937, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo d.d. 08/04/2015, Atto d.d.

07/06/2019.

Importo ipoteca: 34.000,00 €.

Importo capitale: 15.993,09 €.

La formalità è riferita solamente a quota 1/2 di proprietà *** DATO OSCURATO *** , PSSNDA61M71L378I nata il 31/08/1961 a Trento (G.N. 4281/7 - 1993).

PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 29/08/2019 a Trento G.N. 7351, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a quota 1/1 di proprietà *** DATO OSCURATO *** di p.ed. 289 P.M. 2, p.f. 317, p.f. 435/1, p.f. 445 e p.f. 446 C.C. Sardinia e quota 1/2 di proprietà *** DATO OSCURATO *** .

Notificato il 9 agosto 2019 nell'importo di EUR 25.542,77 ed accessori

4.2.3. Altre trascrizioni:

oneri reali, intavolata il 18/07/1912 a Trento G.N. 415, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto d.d. 16/11/1911.

Mantenere e rinnovare il canale a spese del proprietario del fondo onerato, tanto nella parte che si trova sul fondo onerato, come anche quella che si trova sul suolo erariale, a carico di parte del fondo onerato.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

NOTIZIE UTILI PER IL REGIME FISCALE

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

- proprietà di: persona fisica;
- categoria catastale: A/2, C/6, C/2 e C/7
- eventuali recenti ristrutturazioni (entro il 5° anno): nessuna autorizzata. Sono intercorse delle modifiche all'appartamento ma le stesse non risultano autorizzate;
- caratteristiche non di lusso secondo i criteri del D.M. 02/08/1969, pubbl. sulla G.U. del 27/08/1969 n. 218.

ARREDO

L'arredamento, fatta eccezione per gli elementi fissi (lavandini, sanitari, box doccia, lavelli murati, stufe murate e simili) non sono compresi nella valutazione prodotta. Il proprietario attuale, anziché sgomberare, potrà accordarsi con il futuro acquirente per la cessione di tutti, o di parte, degli arredi.

ALTRO

Per le condizioni di vendita si deve far riferimento all'Annuncio di Vendita pubblicato sul sito del Tribunale di Trento. Lo stesso sarà redatto successivamente alla stesura della presente consulenza ed a seguito di eventuali decisioni dell'Ill.mo G.E. anche a riguardo ad aspetti qui descritti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A miglior precisazione si rimanda ai contenuti dei fogli A1 - A2 - B - C del Libro Maestro dove è possibile riscontrare dettagliatamente proprietà, servitù attive e passive ed aggravii. Qualora vi fosse contrasto tra i dati catastali e tavolari degli immobili riportati nella presente valutazione e gli estratti tavolari e catastali, valgono i dati indicati su questi ultimi.

Si segnala EVIDENZA CONSORTALITA' della p.f. 812/2 con p.f. 1822/1, p.f. 1822/2 e p.f. 1822/3 C.C. Sardinia (VERBALE 587 del 1902).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di donazione d.d. 01/04/1993, intavolato il 27/07/1993 a Trento G.N. 4281.

Il titolo è riferito solamente a p.ed. 289, p.f. 317, p.f. 435/1, p.f. 445, p.f. 446 C.C. Sardinia

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di donazione d.d. 01/04/1993, intavolato il 27/07/1993 a Trento G.N. 4281.

Il titolo è riferito solamente a p.f. 812/2 C.C. Sardinia

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Contratto d.d. 05/10/2006, intavolato il 10/10/2006 a Trento G.N. 7681.

Il titolo è riferito solamente a p.f. 812/2 C.C. Sardinia

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1.

Il titolo è riferito solamente a p.f. 1822/1, p.f. 1822/2, p.f. 1822/3 C.C. Sardinia.

INTAVOLATO CON VERBALE 587 DEL 1902

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La verifica delle conformità edilizie-urbanistiche è riferita alle pratiche messe a disposizione dall'ufficio *Protocollo e Archivio* del Comune di Trento. Ci si riserva di modificare-integrare la presente relazione a seguito del rinvenimento di eventuali ulteriori pratiche edilizie ad oggi non messe a disposizione.

Da accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Protocollo e Archivio del Comune di Trento sono emerse esclusivamente pratiche edilizie relative alla p.ed. 289 e alla p.f. 435/1 C.C. Sardinia. Per le altre realtà immobiliari oggetto di esecuzione non risulta rilasciata alcuna pratica.

Alla data del sopralluogo l'appartamento P.M. 2 della p.ed. 289 risultava in fase di ultimazione: da quanto si è potuto appurare, l'unità è stata oggetto di interventi nel corso degli ultimi anni (di cui non risultano atti edili/comunicazioni depositate presso il Comune di Trento) e alla data del sopralluogo alcune opere risultavano incomplete. A titolo di esempio - non esaustivo: mancata

installazione di alcuni telai e porte interne, presenza di fori nella muratura, controsoffitto incompleto, mancata posa del battiscopa ecc.).

Nei pressi dell'edificio p.ed. 289 sono presenti due tralicci a piramide (elettrodotto): l'uno in p.f. 446 e l'altro in p.f. 435/2. Per nuovi insediamenti abitativi o per luoghi adibiti a permanenze non inferiori alle quattro ore giornaliere, qualora ricadenti all'interno delle distanze di prima approssimazione (DPA) fornite dal gestore della linea, dovrà essere puntualmente verificato il rispetto dei limiti di esposizione dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità fissati dagli art. 3 e 4 del decreto del presidente del consiglio dei ministri 8 luglio 2003.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA DI COSTRUZIONE N. **395/1972**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento casa p.ed. 289 C.C. Sardagna, presentata il 29/07/1972, rilasciata il 12/12/1972.

Il titolo è riferito solamente a p.ed. 289 C.C. Sardagna.

L'ampliamento laterale previsto non è mai stato realizzato.

CONDONO N. **411/1997**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere abusive in p.ed. 289 P.M. 2 C.C. Sardagna, presentata il 24/03/1986, rilasciata il 19/03/1997 con il n. 11568/86 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a p.ed. 289 P.M. 2 C.C. Sardagna

MANUTENZIONE STRAORDINARIA N. **1363/1991**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sostituzione impianto termico (caldaia da gasolio a metano).

Il titolo è riferito solamente a p.ed. 289 P.M. 2 C.C. Sardagna

AUTORIZZAZIONE PER OPERE EDILIZIE N. **142/1996**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Recinzione e muretti di sostegno sulla p.f. 435/1 in C.C. di Sardagna, presentata il 28/11/1995, rilasciata il 22/02/1996 con il n. 52620 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a p.f. 435/1 C.C. Sardagna

AUTORIZZAZIONE PER OPERE EDILIZIE N. **67/1987**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un balcone e una pergola al piano terra della p.ed. 289 C.C. Sardagna, presentata il 03/11/1986, rilasciata il 21/01/1987 con il n. 42614/86 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a p.ed. 289 PP.MM. 1-2 C.C. Sardagna.

Prescrizioni riportate sul titolo: "la presente autorizzazione è valida limitatamente alla costruzione del poggolo non ritenendosi il pergolato opera soggetta ad alcun tipo di autorizzazione, trattandosi di sostegno per le piante rampicanti".

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. Dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Trento in data 15 giugno 2023 si rileva che: **la p.ed. 289 in C.C. di SARDAGNA** è compresa : Piano Regolatore Generale vigente - per intero in E1 - Zone agricole di interesse primario (vedi anche artt. 57 - 57 bis) - art. 58 - per intero in Area soggetta a tutela ambientale - art. 79 Carta di sintesi della pericolosità di cui alla D.G.P. 04.09.2020 n. 1317 - minima parte in Aree con penalità bassa - P2 - gran parte in Aree con penalità media - P3; **la p.f. 317 in C.C. di SARDAGNA** è compresa : Piano Regolatore Generale vigente - per intero in E4 - Zone a bosco - art. 61 - per intero in Area soggetta a tutela ambientale - art. 79 Carta di sintesi della pericolosità di cui alla D.G.P. 04.09.2020 n. 1317 - minima parte in Aree con penalità bassa - P2 - minima parte in Aree con penalità elevata - P4 - gran parte in Aree con penalità media - P3; **la p.f. 435/1 in C.C. di SARDAGNA** è compresa : Piano Regolatore Generale vigente - per intero in E1 - Zone agricole di interesse primario (vedi anche artt. 57 - 57 bis) - art. 58 - per intero in Area soggetta a tutela ambientale - art. 79 Carta di sintesi della pericolosità di cui alla D.G.P. 04.09.2020 n. 1317 - per intero in Aree con penalità media - P3; **la p.f. 445 in C.C. di SARDAGNA** è compresa : Piano Regolatore Generale vigente - per intero in E1 - Zone agricole di interesse primario (vedi anche artt.

57 - 57 bis) - art. 58 - per intero in Area soggetta a tutela ambientale - art. 79 Carta di sintesi della pericolosità di cui alla D.G.P. 04.09.2020 n. 1317 - per intero in Aree con penalità bassa - P2; **la p.f. 446 in C.C. di SARDAGNA** è compresa : Piano Regolatore Generale vigente - per intero in E1 - Zone agricole di interesse primario (vedi anche artt. 57 - 57 bis) - art. 58 - per intero in Area soggetta a tutela ambientale - art. 79 Carta di sintesi della pericolosità di cui alla D.G.P. 04.09.2020 n. 1317 - gran parte in Aree con penalità bassa - P2 - minima parte in Aree con penalità trascurabile o assente - P1; **la p.f. 812/2 in C.C. di SARDAGNA** è compresa : Piano Regolatore Generale vigente - per intero in E4 - Zone a bosco - art. 61 - gran parte in Fasce di rispetto stradale - art. 83 - per intero in Area soggetta a tutela ambientale - art. 79 Carta di sintesi della pericolosità di cui alla D.G.P. 04.09.2020 n. 1317 - parte in Aree con penalità elevata - P4 - parte in Aree con penalità media - P3; **la p.f. 1822/1 in C.C. di SARDAGNA** è compresa : Piano Regolatore Generale vigente - gran parte in E1 - Zone agricole di interesse primario (vedi anche artt. 57 - 57 bis) - art. 58 - minima parte in E4 - Zone a bosco - art. 61 - minima parte in Fasce di rispetto stradale - art. 83 - per intero in Area soggetta a tutela ambientale - art. 79 Carta di sintesi della pericolosità di cui alla D.G.P. 04.09.2020 n. 1317 - minima parte in Aree con penalità bassa - P2 - gran parte in Aree con penalità media - P3 - minima parte in Aree con penalità trascurabile o assente - P1 - minima parte in Aree da approfondire - APP; **la p.f. 1822/2 in C.C. di SARDAGNA** è compresa : Piano Regolatore Generale vigente - gran parte in E4 - Zone a bosco - art. 61 - minima parte in F2 - Zone destinate alla viabilità - art. 66 - parte in Fasce di rispetto stradale - art. 83 - per intero in Area soggetta a tutela ambientale - art. 79 Carta di sintesi della pericolosità di cui alla D.G.P. 04.09.2020 n. 1317 - per intero in Aree con penalità media - P3; **la p.f. 1822/3 in C.C. di SARDAGNA** è compresa : Piano Regolatore Generale vigente - minima parte in E4 - Zone a bosco - art. 61 - gran parte in F2 - Zone destinate alla viabilità - art. 66 - minima parte in Fasce di rispetto stradale - art. 83 - per intero in Area soggetta a tutela ambientale - art. 79 Carta di sintesi della pericolosità di cui alla D.G.P. 04.09.2020 n. 1317 - per intero in Aree con penalità media - P3

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

LIMITI E DICHIARAZIONI

Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità sono stati svolti nei limiti della discrezionalità riconosciuta al Professionista nello svolgimento della propria attività professionale.

Si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali da parte degli uffici competenti, acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza.

E' possibile pertanto definire con certezza la sanabilità delle difformità evidenziate e l'ammontare delle spese da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile oggetto di perizia solo a seguito di deposito di apposita domanda e relativi elaborati presso i Pubblici Uffici competenti.

Inoltre, nel caso in cui in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica/messa in pristino delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati.

Ad oggi pertanto non è possibile stabilire con precisione il costo complessivo per la regolarizzazione dell'immobile oggetto della presente stima nè tantomeno determinare con precisione le irregolarità edilizie in quanto l'incarico non prevede l'esecuzione di un rilievo topografico dei beni da stimare. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

La presente consulenza è redatta sulla base della documentazione fornita dagli uffici competenti. Il tecnico non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori od omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Impossibilità di verificare nel dettaglio tutte le dimensioni e caratteristiche dell'immobile (misure, stratigrafie, composizione e rispondenza alla normativa statica e antisismica delle strutture, stato ed efficienza degli impianti, eventuali difetti di costruzione, vizi occulti, presenza di inquinanti, caratterizzazione dei suoli, eccetera), salvo quanto possibile discernere a vista e mediante misure a campione in fase di sopralluogo.

La valutazione è stata sviluppata non considerando eventuali costi ed oneri derivanti da bonifica, demolizioni, smaltimento, trasporto e conferimento a discarica autorizzata, luogo consentito o riciclaggio, di materiali inquinanti e/o rifiuti speciali rinvenuti nell'immobile. Eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata in sede di ribasso d'asta. Impossibilità di appurare in loco i confini dei beni immobili oggetto d'indagine in quanto non materializzati: l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza della situazione mappale con quella reale.

Le condizioni degli immobili sono riferite alla data del sopralluogo del perito: 11/07/2023.

Le superfici sono calcolate con le approssimazioni adottate per lo scopo di questo rapporto e sono dettagliate, a fine informativo, per dare agli interessati la consistenza utilizzabile del bene. Esse saranno anche adottate successivamente per i calcoli valutativi ed i cui risultati danno una stima da intendersi, per i dati disponibili per la metodologia, a corpo e non a misura.

Per gli immobili esistenti non può essere garantito il rispetto delle Normative tecniche vigenti all'epoca dell'edificazione-ristrutturazione (requisiti acustici, sismici, energetici...). Tali aspetti sono riscontrabili solo con verifiche ad hoc, non oggetto di incarico. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, quindi le eventuali difformità dei beni e gli oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti, inconoscibili o comunque non riportati in perizia o di diversa entità, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Per sanare le eventuali difformità relative a parti di proprietà comune sarà necessario ottenere la sottoscrizione dei documenti anche da parte dei terzi interessati.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

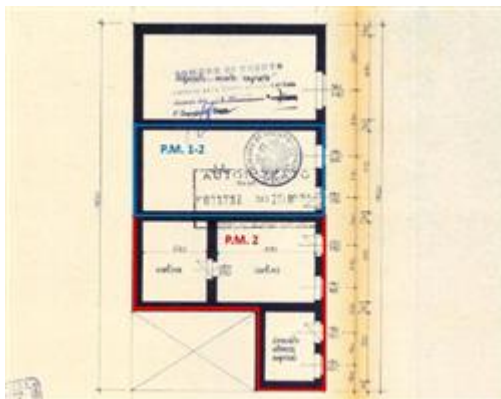
Sono state rilevate le seguenti difformità: si segnalano in prima approssimazione le difformità più rilevanti: - difformità interne all'appartamento realizzate presumibilmente con ultima ristrutturazione (non autorizzata): creazione di un unico locale "soggiorno-cucina", tamponamento porta da cucina a ingresso, realizzazione di controsoffittature (h. 2.51 m) nel locale cucina, nelle due stanze e nell'ingresso. La sottoscritta ritiene di proporre in via del tutto prudentiale e ai soli fini di stima la demolizione delle controsoffittature in quanto in contrasto con il Regolamento Edilizio Comunale. - difformità interne in una delle cantine a piano seminterrato: è presente una doccia in muratura e una vasca fissa in C.A.; - difformità per quanto riguarda la larghezza del garage a piano terra; - difformità locale deposito posto lungo il vialetto d'accesso: non risulta autorizzato. - difformità tettoia a piano seminterrato posta a ridosso del prospetto est dell'edificio p.ed. 289: il progetto autorizzato prevedeva la realizzazione di un pergolato "piano" a sostegno di piante rampicanti ma di fatto è stata realizzata una tettoia ad unica falda inclinata con struttura in legno; - nella p.f. 435/1 è presente un manufatto in C.A. edificato in parte fuori terra e in parte entro terra. Da quanto si è potuto appurare durante il sopralluogo dovrebbe trattarsi di una vasca di accumulo delle acque. Tale manufatto non risulta autorizzato. La sottoscritta ritiene di proporre in via del tutto prudentiale e ai soli fini di stima la demolizione di tale opera; - nella p.f. 445 è presente una tettoia con struttura metallica non autorizzata. La sottoscritta ritiene di proporre in via del tutto prudentiale e ai soli fini di stima la demolizione di tale opera.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratiche edilizie quali sanatoria, istanza di fiscalizzazione e/o altro. Per le opere non regolarizzabili è prevista la demolizione che comunque necessita di idoneo titolo.

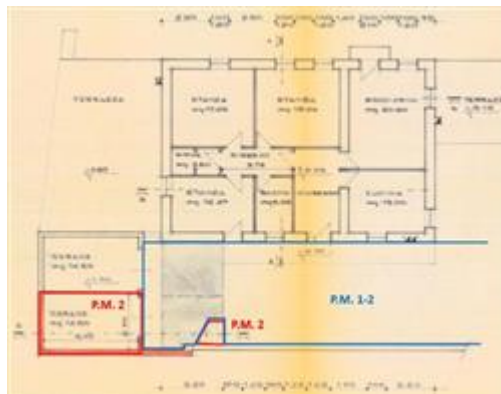
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

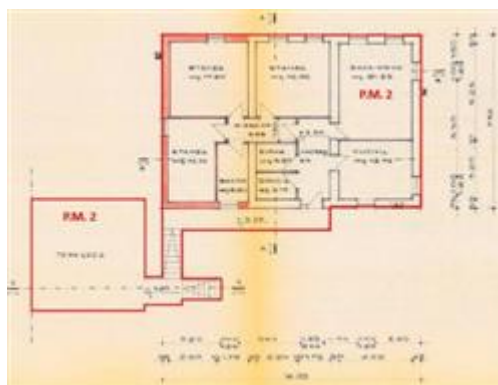
- Si prevede in prima approssimazione ed in via sommaria una spesa complessiva arrotondata (comprensiva di spese tecniche, sanzioni ed eventuali opere edilizie) pari a: €25.000,00



Estratto Licenza di Costruzione N. 12409/1972 - piano seminterrato



Estratto Concessione ad edificare n. 11568/1986 - piano terra



Estratto Concessione ad edificare n. 11568/1986 - piano primo

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: si segnalano in prima approssimazione le difformità più rilevanti tra lo stato reale e quanto rappresentato sulle planimetrie catastali: - Sub. 2 P.M. 2: difformità interne; risulta inoltre ricompresa nella planimetria parte della cantina comune alle PP.MM. 1-2; - Sub. 4 P.M. 2: difformità per quanto riguarda la larghezza del garage; - Sub. 5 PP.MM. 1-2: è presente una contro-parete sul lato verso monte che di fatto diminuisce la superficie utilizzabile del deposito; - Sub. 7 PP.MM. 2: la tettoia non è presente sui luoghi; - L'estratto mappa attuale non rappresenta correttamente la conformazione della p.ed. 289 (in particolare per quanto riguarda il perimetro del deposito) così come individuata con Tipo di Frazionamento nr. 205/1990. Secondo la scrivente tale errore può essere modificato d'Ufficio previa richiesta all'Ufficio Catasto competente di Trento. Alcune colture catastali indicate non corrispondono alla situazione reale. Il futuro proprietario degli immobili potrà aggiornare tale incongruenza.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratiche catastali e tavolari.

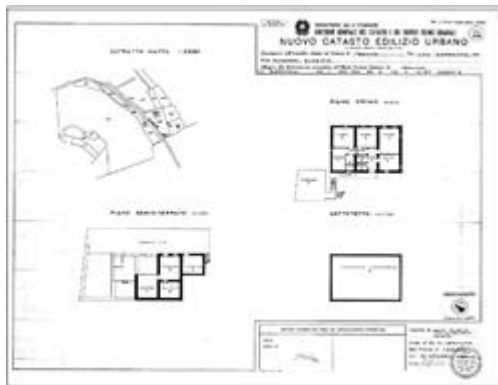
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Variazione Catastale sub. 2: €1.000,00
- Variazione Catastale sub. 4: €1.000,00
- Variazione Catastale sub. 5: €1.000,00
- Variazione Catastale sub. 7: €1.000,00
- Variazione Piano di Casa p.ed. 289: €1.400,00

- Eventuale Tipo di Frazionamento: €1.600,00

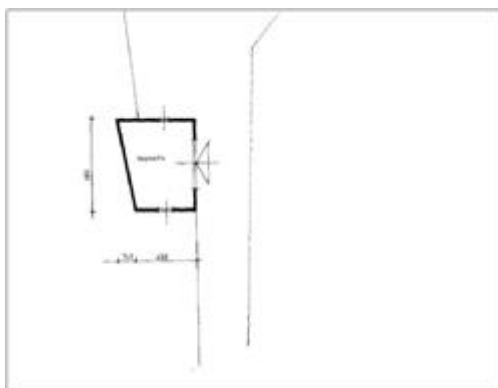
Il presente giudizio di conformità vale anche per le regolarizzazioni tavolari (sistema in vigore nella Provincia di Trento in cui risulta collocato il bene in oggetto).



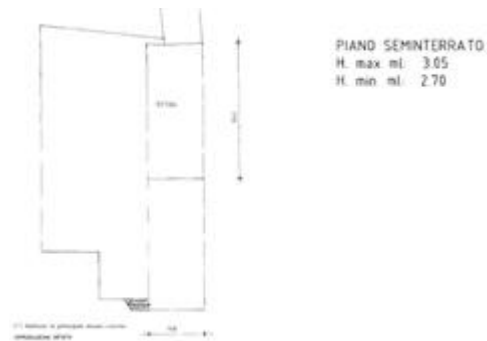
Estratto Planimetria Catastale sub. 2 P.M. 2



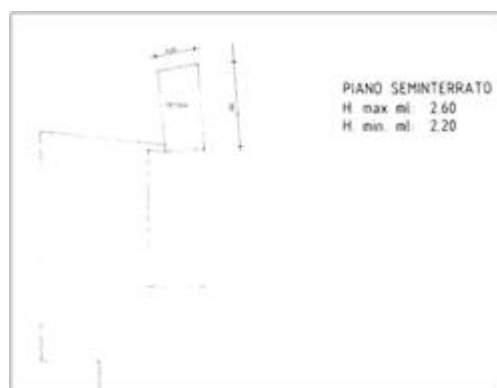
Estratto Planimetria Catastale sub. 4 P.M. 2



Estratto Planimetria Catastale sub. 5 P.M. 1-2



Estratto Planimetria Catastale sub. 6 P.M. 1-2



Estratto Planimetria Catastale sub. 7 P.M. 2

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TRENTO VIA DELLE MANDOLARE 10, FRAZIONE SARDAGNA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TRENTO Via delle Mandolare 10, frazione Sardagna, della superficie commerciale di **174,91** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Appartamento posto al piano primo di un edificio rurale bifamiliare da risanare localizzato alle pendici del Monte Bondone, in area agricola, con vista mozzafiato sulla città di Trento. Completano l'unità numerosi accessori e pertinenze esclusive nonché relative parti comuni (cortile, deposito ecc.). La p.ed. 289 presenta configurazione planimetrica rettangolare (14,35 x 9,55 m da atti edilizi).

A migliore descrizione valgono altresì le riprese fotografiche e le planimetrie in allegato nonché le descrizioni riportate nei prossimi capitoli.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- C.C. Sardagna particella edificiale 289 foglio 1 sub. 2 P.M. 2 partita tavolare 1150, categoria A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita 484,18 Euro, indirizzo catastale: Via Sardagna n. 109, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa (compreso sottotetto) 4 piani, .



Vista su p.ed. 289 e terreni limitrofi



Vista su prospetto sud e cortile comune della p.ed. 289



Vista su prospetto est e cortile comune della p.ed. 289



Vista su prospetto est della p.ed. 289



Vista su cancello d'ingresso al cortile comune della p.ed. 289

I beni sono ubicati in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Trento). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: dista poche centinaia di metri dalla cappella di San'Antonio di Padova.



Vista Aerea - contesto zonale

COLLEGAMENTI

autostrada distante circa 3,20 Km al Casello Trento Centro (A22)	al di sopra della media	
ferrovia distante circa 2,4 Km alla Stazione di Trento	al di sopra della media	
tangenziale distante circa 3,20 Km all'imbocco della SS12	al di sopra della media	
autobus distante circa 1,00 Km alla fermata in Via Brescia	buono	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Posizione

Trattasi di unità abitativa posta a piano primo con relativi accessori esclusivi.

Al compendio immobiliare si giunge precorrendo una strada di larghezza ridotta e a forte pendenza denominata Via delle Mandolare che si imbecca nella zona a ovest del quartiere di Piedicastello, precisamente in Via Brescia. La proprietà confina direttamente con la via pubblica ed è possibile accedere, superato il cancello, al cortile comune alle PP.MM. 1 e 2. Transitando sul suddetto cortile è possibile raggiungere la scala esterna (**P.M. 2**) installata nella zona nord/ovest della p.ed. 289. Tale scala permette di raggiungere dapprima la terrazza (**P.M. 2**) e poi per mezzo di un ulteriore scala e balcone (**P.M. 2**) l'appartamento in parola. Il sottotetto (**P.M. 2**) è raggiungibile solo tramite una

piccola apertura inserita sul prospetto ovest di altezza inferiore a 50 cm e largh. di circa 1 m localizzata a circa 3 m dal piano di calpestio del balcone. Per tutto ciò, la scrivente non ha potuto accedere a tale vano.

Proseguendo lungo gli spazi esterni comuni è possibile raggiungere: il deposito comune (PP.MM. 1-2) edificato lungo il vialetto di ingresso, il garage (**P.M. 2**) presente sotto la terrazza, la tettoia comune (PP.MM. 1-2) e infine un'ultima tettoia (**P.M. 2**) posta in zona nord sul limitare con i terreni agricoli. Da tali spazi è possibile raggiungere anche gli ulteriori immobili, descritti nel proseguo della presente.

Composizione - P.M. 2 della p.ed. 289 C.C. Sardagna

Nella realtà l'unità è quindi così composta:

- piano seminterrato: tre cantine;
- piano terra: scala esterna fino a primo piano;
- piano primo: terrazza, balcone, atrio, tre stanze, cucina/soggiorno, corridoio, w.c., bagno e ripostiglio;
- piano secondo: sottotetto.

Stato di conservazione - sub. 2 P.M. 2 della p.ed. 289 C.C. Sardagna:

dall'analisi visiva complessiva l'edificio risulta in uno stato di conservazione scarso sia per quanto riguarda le parti esterne che interne comuni; l'unità abitativa oggetto di valutazione risulta invece in uno stato discreto. Da ribadire che al momento del sopralluogo l'unità abitativa appariva con alcune opere incomplete.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: a due ante realizzato in ferro con apertura elettrica. Cancello d'accesso al cortile comune PP.MM. 1-2

al di sotto della media



infissi esterni: realizzati in legno. L'appartamento P.M. 2 presenta infissi esterni di recente installazione ad esclusione della porta d'ingresso che risulta obsoleta (metallo e vetro). Gli oscuranti dell'appartamento non sono di recente installazione e si presentano in uno stato di conservazione mediocre. Le porte d'ingresso ai locali cantina a piano seminterrato sono in legno massiccio antico in mediocre stato di conservazione. Il portone di ingresso al garage sotto la terrazza è del tipo basculante in metallo in scarso stato di conservazione mentre il portone di accesso al locale deposito lungo il vialetto comune è del tipo basculante in metallo in pessimo stato di conservazione: il meccanismo non funziona più e risulta installato grazie alla presenza di supporti improvvisati.

al di sopra della media



infissi interni: realizzati in legno tamburato. Non tutte le porte interne risultano installate.

al di sotto della media



pareti esterne: costruite in muratura di pietrame senza coibentazione. Intonaco esterno grezzo.

mediocre



pavimentazione esterna: Le pavimentazioni delle aree esterne comuni presentano materiali e tipologie di posa misti: in parte formelle di cls, in

mediocre



parte lastre di porfido, in parte asfalto e in parte ghiaio. La terrazza esclusiva P.M. 2 ha una pavimentazione in piastrelle tipo cotto così come il balcone.

pavimentazione interna: realizzata in gres porcellanato. La pavimentazione dell'appartamento risulta di recente posa. Non tutti i battiscopa risultano installati.

al di sopra della media



Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia per quanto riguarda l'appartamento. Le dichiarazioni di conformità non si sono reperite. L'aggiudicatario dovrà dispensare la parte venditrice dall'obbligo di garantire la conformità alla normativa vigente degli impianti che corredano l'immobile in oggetto e dall'obbligo di consegna delle relative dichiarazioni di conformità. Da quanto si è potuto appurare l'impianto elettrico è stato recentemente modificato. In una stanza è presente ancora una traccia e un tubo a vista. Nell'ingresso, di fianco alla porta, è presente il centralino dell'appartamento con salvavita. Da quanto comunicato durante il sopralluogo, il contatore è autonomo ed è installato sulla parete esterna dell'edificio (prospetto sud); per raggiungerlo è necessario transitare sulla terrazza di proprietà di terzi (P.M. 1) senza servitù intavolate. Inoltre l'impianto del cancello d'ingresso comune è collegato al contatore della P.M. 2. I locali "cantina" a piano seminterrato sono dotati di impianto elettrico in parte sotto-traccia e in parte fuori-traccia.

mediocre



termico: con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni di alluminio. Le dichiarazioni di conformità non si sono reperite. L'aggiudicatario dovrà dispensare la parte venditrice dall'obbligo di garantire la conformità alla normativa vigente degli impianti che corredano l'immobile in oggetto e dall'obbligo di consegna delle relative dichiarazioni di conformità. Caldaia autonoma installata nel locale "deposito attrezzi agricoli" a piano seminterrato. La caldaia appare in pessimo stato di manutenzione. Secondo quanto riferito durante il sopralluogo il contatore è installato in un vano realizzato nel muro di sostegno alla p.f. 435/1 e direttamente raggiungibile dal cortile comune della p.ed. 289. Nell'ingresso dell'appartamento è presente una stufa a legna; al momento del

mediocre



sopralluogo il tubo della canna fumaria appariva in stato precario/da ultimare.

idrico:. Secondo quanto riferito durante il sopralluogo il contatore è autonomo e installato anch'esso nel vano realizzato nel muro di sostegno alla p.f. 435/1 e direttamente raggiungibile dal cortile comune della p.ed. 289. Il locale cantina più ampio a piano seminterrato è dotato di impianto idrico: è infatti presente un lavabo e una doccia.

fognatura:. Secondo quanto riferito durante il sopralluogo le acque bianche e nere sono collegate al collettore comunale presente lungo la strada pubblica limitrofa (zona a sud del compendio). Per raggiungerlo le tubazioni transitano in parte su proprietà di terzi senza servitù intavolate.

Delle Strutture:

copertura: a falde costruita in legno. Da quanto comunicato durante il sopralluogo i pluviali e le canali di gronda sono interessati da perdite di acqua.

solai: latero cemento

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

★★★★★★★★★★★★

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

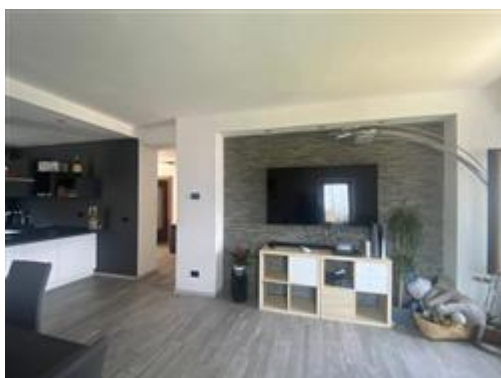
mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



Vista su scala di accesso al piano primo



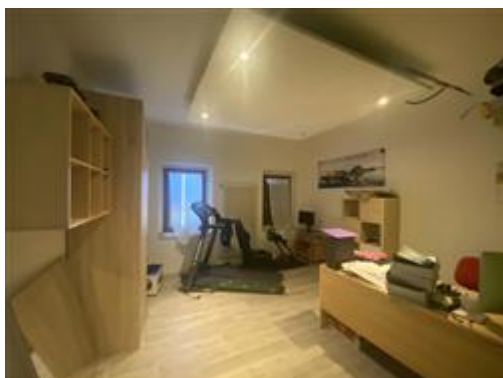
Vista su terrazza P.M. 2



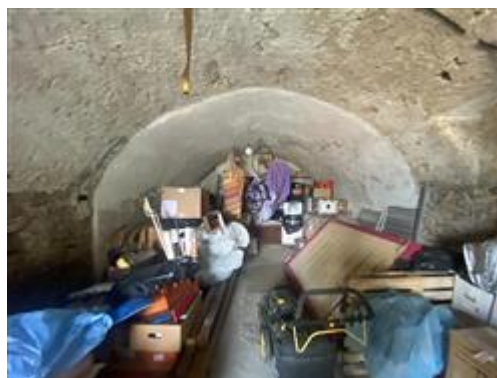
Vista su Appartamento P.M. 2 - cucina/soggiorno



Vista su Appartamento P.M. 2 - ingresso



Vista su Appartamento P.M. 2 - stanza



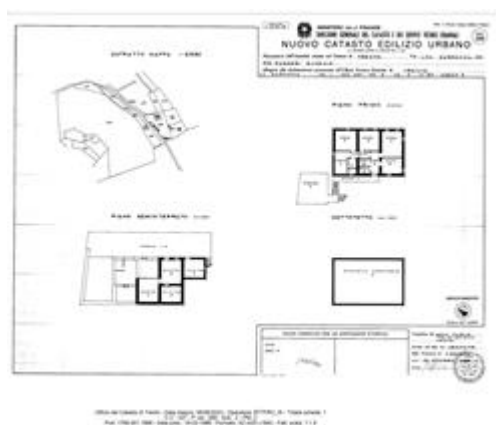
Vista su Cantina P.M. 2

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento (P1)	137,33	x	100 %	=	137,33
Balcone (P1) - considerato quale ballatoio	11,25	x	15 %	=	1,69
Scala Esterna e Terrazza (P1)	46,00	x	15 %	=	6,90
Sottotetto (P2) - senza accesso	137,33	x	10 %	=	13,73
Cantine (PT)	61,05	x	25 %	=	15,26
Totale:	392,96				174,91



Planimetria Catastale sub. 2 P.M. 2 della p.ed. 289

ACCESSORI:**box singolo.**

Identificazione catastale:

- C.C. Sardinia particella edificiale 289 foglio 1 sub. 4 P.M. 2 partita tavolare 1150, categoria

C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 36,41 Euro, indirizzo catastale: Via Sardegna n. 109, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Con riferimento al Piano di Casa Materialmente Divisa G.N. 5989/91 e all'estratto mappa catastale si elencano (in senso orario) i confini del sub. 4 P.M. 2: a Nord con p.f. 443, ovvero terreno a vigneto di proprietà di terzi; a Est con garage P.M. 1; a Sud con cortile PP.MM. 1-2; a Ovest con p.f. 435/1, ovvero terreno a frutteto oggetto della presente esecuzione.

Trattasi di box auto di ridotte dimensioni raggiungibile dal cortile comune. L'ingresso con i mezzi non è agevole a causa della presenza della scala che porta al piano superiore.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage	17,90	x	50 %	=	8,95
Totale:	17,90				8,95



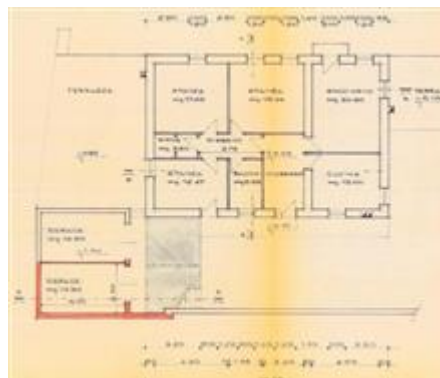
Vista in direzione nord su accesso al box



Vista su box



Vista su box



Estratto Concessione in Sanatoria n. 11568 dd. 19/03/1997

altro fabbricato, composto da DEPOSITO.

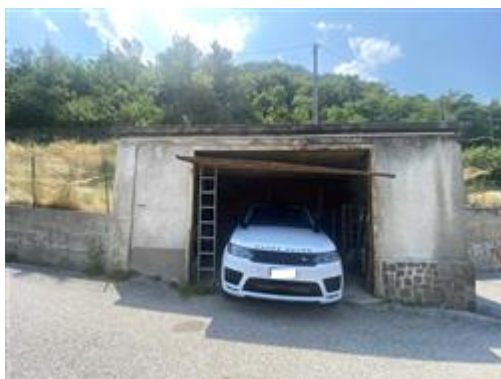
Identificazione catastale:

- C.C. Sardinia particella edificiale 289 foglio 1 sub. 5 P.M. 1-2 partita tavolare 1150, categoria C/2, classe 1, consistenza 31 mq, rendita 78,45 Euro, indirizzo catastale: Località Sardinia n. 109, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

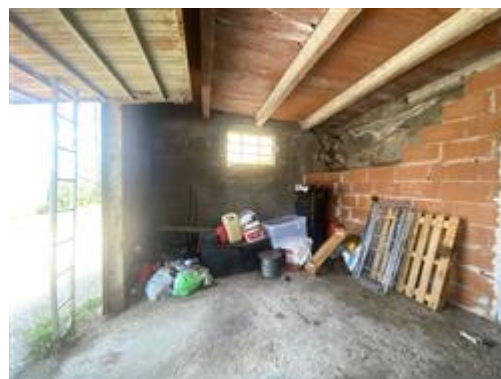
Coerenze: Con riferimento al Piano di Casa Materialmente Divisa G.N. 5989/91 e all'estratto mappa catastale si elencano (in senso orario) i confini del sub. 5 PP.MM. 1-2: a Nord con p.f. 435/1, ovvero terreno a frutteto oggetto della presente esecuzione e con cortile PP.MM. 1-2; a Est con cortile PP.MM. 1-2; a Sud e a Ovest con p.f. 435/1, ovvero terreno a frutteto oggetto della presente esecuzione;

La consistenza totale dell'unità è pari a mq 36,00. La presente considera solo metà della superficie (mq 18,00) in quanto di proprietà comune fra le PP.MM. 1-2. Trattasi di un locale deposito in scarse condizioni di manutenzione. E' accessibile grazie ad un portone basculante affacciato direttamente sul cortile comune. Il portone è in pessimo stato di manutenzione. Verso monte è stata eretta una contro-parete per trattenere le infiltrazioni d'acqua provenienti dal terreno sommitale.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Deposito (PP.MM. 1-2)	18,00	x	25 %	=	4,50
Totale:	18,00				4,50



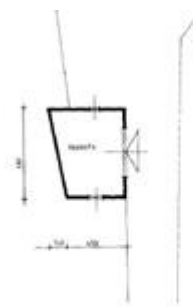
Vista in direzione ovest su deposito



Vista interna deposito



Vista interna deposito



Estratto Planimetria Catastale sub. 5

tettoia.

Identificazione catastale:

- C.C. Sardinia particella edificiale 289 foglio 1 sub. 6 P.M. 1-2 partita tavolare 1150, categoria C/7, classe 1, consistenza 64 mq, rendita 62,80 Euro, indirizzo catastale: Località

Sardagna n. 109, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Con riferimento al Piano di Casa Materialmente Divisa G.N. 5989/91 e all'estratto mappa catastale si elencano (in senso orario) i confini del sub. 6 PP.MM. 1-2: a Nord con spazio esterno P.M. 2; a Est con giardino P.M. 1 di proprietà di terzi; a Sud con cortile PP.MM. 1-2; a Ovest con edificio p.ed. 289 diviso materialmente.

La consistenza totale dell'unità è pari a mq 62,00. La presente considera solo metà della superficie (mq 31,00) in quanto di proprietà comune fra le PP.MM. 1-2. Trattasi di tettoia aperta addossata all'edificio. Si trova anch'essa in pessimo stato di conservazione: i pilastri a sostegno della banchina sono instabili e malridotti. In generale il manufatto appare pericolante. Le strutture principali (travi e pilastri) sono in legno. Non è stato possibile identificare con esattezza il tipo di materiale del manto di copertura. Alla presente stima verrà aggiunta un ulteriore decurtazione del valore per eventuale rimozione di coperture in amianto (qualora presente).

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Tettoia (PP.MM. 1-2)	31,00	x	25 %	=	7,75
Totale:	31,00				7,75



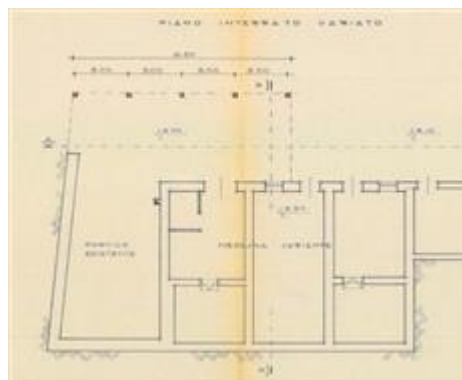
Vista tettoia in direzione nord/est



Vista tettoia in direzione est



Vista tettoia in direzione sud



Estratto Autorizzazione per opere edilizie dd. 21/01/1987 n. 42614/86

tettoia.

Identificazione catastale:

- C.C. Sardagna particella edificiale 289 foglio 1 sub. 7 P.M. 2 partita tavolare 1150, categoria C/7, classe 1, consistenza 35 mq, rendita 34,34 Euro, indirizzo catastale: Località Sardagna n. 109, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Con riferimento al Piano di Casa Materialmente Divisa G.N. 5989/91 e all'estratto

mappa catastale si elencano (in senso orario) i confini del sub. 7 P.M. 2: a Nord e a Est con p.f. 445, ovvero terreno a vigneto oggetto della presente esecuzione; a Sud con tettoia PP.MM. 1-2; a Ovest con p.f. 443, ovvero terreno a vigneto di proprietà di terzi.

La tettoia non è presente sui luoghi. L'area è da considerarsi a verde.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Area a Verde	30,00	x	10 %	=	3,00
Totale:	30,00				3,00



Vista area a verde

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

GUIDA FIMAA - edizione 2023 (data del sopralluogo)

Valore minimo: 2.600,00

Valore massimo: 2.900,00

Note: NUOVO - compravendita appartamenti Trento - Sardinia (zona 30)

QUOTAZIONI OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE

Valore minimo: 1.600,00

Valore massimo: 1.900,00

Note: Abitazioni civili - NORMALE Provincia: Trento - Comune: Trento - Fascia/zona: Suburbana/SARDAGNA

SULLA SCORTA DI PERSONALI ESPERIENZE E RICERCHE

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.600,00

Note: considerata l'area agricola in cui ricadono gli immobili

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Elaborando i prezzi rilevati e ritenuti coerenti, è quindi possibile determinare dei valori unitari "medi" (riferiti ad appartamenti nuovi) che moltiplicati per il coefficiente di merito e la superficie commerciale del bene oggetto di stima, permette di determinare il più probabile valore di mercato dei beni stessi.

Per quanto sopra, tenuto conto delle caratteristiche dell'unità in questione, si ritiene che un appartamento, al quale quello in esame può essere comparato, possa avere un **valore (considerato a**

nuovo) pari a €/mq 2.000,00

Viste le caratteristiche di zona (agricola), posizione, lo stato di conservazione dell'edificio e la sua vetustà;

considerato inoltre lo stato dell'appartamento e il contesto in cui è inserito, si provvede a definire i vari coefficienti di merito:

Coefficiente Edificio:

- Vetustà (C.Ve): 0,70
- Stato Manutentivo (C.ManE): 0,99
- Caratteristiche (C.Pi): 0,99
- Dotazioni impiantistiche (C.Es): 0,99

Dove:

- Vetustà (C.Ve): tiene conto dell'età dell'edificio in cui l'unità immobiliare è inserita;
- Stato Manutentivo (C.ManE): considera lo stato manutentivo generale dell'edificio;
- Caratteristiche Intrinseche (C.Pi): valuta le caratteristiche specifiche dell'edificio (tra cui la tipologia, le finiture, la presenza o meno di determinate dotazioni quali ascensore, parcheggi, ecc...);
- Caratteristiche Estrinseche (C.Es): tiene in debito conto le caratteristiche posizionali e le dotazioni della zona in cui è inserito l'edificio in relazione anche alla prossimità e accessibilità delle stesse (tra cui: spazi e servizi pubblici, esercizi commerciali, ecc).

Coefficiente Alloggio:

- Vetustà (C.VA): 0,88
- Stato Manutentivo (C.ManA): 0,99
- Caratteristiche Alloggio (C.All): 0,99
- Dotazioni impiantistiche (C.Dot): 1,00

Dove:

- Vetustà (C.VA): tiene conto dell'età dell'unità immobiliare;
- Stato Manutentivo (C.ManA): considera lo stato manutentivo - conservativo delle dotazioni specifiche dell'unità immobiliare;
- Caratteristiche Alloggio (C.All): valuta diverse peculiarità dell'unità immobiliare e le loro caratteristiche specifiche (tra cui: distribuzione interna, esposizione, finiture ecc.);
- Dotazioni impiantistiche (C.Dot): considera le caratteristiche e le dotazioni degli impianti specifici dell'unità immobiliare (tra cui: impianto di riscaldamento, impianto elettrico, ecc.).

Definiti i coefficienti, si determina il valore quale: il prodotto del prezzo al metro quadro commerciale al nuovo, moltiplicato per la somma dei coefficienti di Edificio ed Alloggio moltiplicati per il peso corrispondente, moltiplicati per la Superficie commerciale.

Nel caso in esame:

- Coefficiente Merito Totale Edificio (C Mqc) = 0,68
- Coefficiente Merito Totale Alloggio (C Mpe) = 0,86
- Coefficiente Peso Quota Comune (C Qc) = 0,30
- Coefficiente Peso Parti Esclusive (C Pe) = 0,70

Valore unitario vetustato

Si determina il valore di stima quale: (Valore medio al mq) x ((C Mqc x C Qc) + (C Mpe x C Pe)) = **1.612,00 €/mq(*)**

(*) valore comprensivo delle parti comuni così come risultanti dalle rilevanze tavolari.

Tale valore unitario di stima può essere confrontato con i valori di immobili usati (comparabili) rilevabili dai principali borsini immobiliari. In particolare il borsino immobiliare "GUIDA FIMAA - edizione 2023", per la zona di Sardegna (zona 30) riferito al Comune di Trento da come valore:

- per immobili rientranti nella categoria "usato" (5-20 anni) un minimo di €/mq 1.500,00 e un massimo di €/mq 1.800,00;

L'alloggio si presenta in uno stato di manutenzione definibile "mediocre" in quanto è stato oggetto di una recente manutenzione straordinaria parziale ma al momento del sopralluogo alcune piccole opere non risultavano completate. E' quindi necessario intervenire al fine del completamento.

Per tali ragioni, il valore ottenuto si colloca tra quelli per immobili "usati".

Pertanto, confrontando i suddetti valori unitari al metro quadrato, si rileva che la presente valutazione è in linea con l'intervallo di valori presi a riferimento.

Il costo delle opere mancanti è ipotizzabile in € 3.000,00 da decurtare al valore complessivo di stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	174,91	x	1.612,00	=	281.954,92
Valore superficie accessori:	24,20	x	1.612,00	=	39.010,40
					320.965,32

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 320.965,32**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 320.965,32**

BENI IN TRENTO VIA DELLE MANDOLARE 10, FRAZIONE SARDAGNA

BOSCO E STRADE

DI CUI AL PUNTO B

Bosco e Strade a TRENTO Via delle Mandolare, frazione Sardagna, della superficie commerciale di **5.702,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Terreni a bosco localizzati alle pendici del Monte Bondone con relative proprietà congiunte identificabili in strade.

A migliore descrizione valgono altresì le riprese fotografiche e le planimetrie in allegato nonché le descrizioni riportate nei prossimi capitoli.

Identificazione catastale:

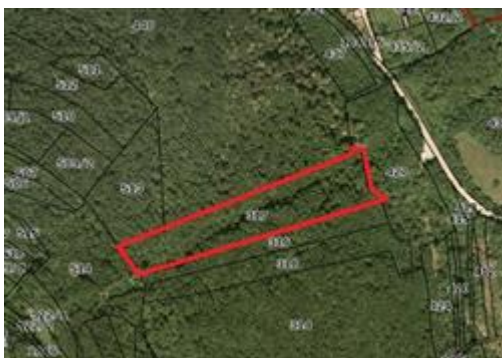
- C.C. Sardagna particella 317 foglio 2 partita tavolare 578, qualità classe Bosco, superficie 5542, reddito dominicale 7,1600, reddito agrario 1,4300, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Con riferimento all'estratto mappa catastale si elencano (in senso orario) i confini della p.f. 317: a Nord con p.f. 440 e 513, ovvero terreni a bosco di proprietà di terzi; a Est con p.f. 427, ovvero terreno a bosco di proprietà di terzi; a Sud con p.f. 316, ovvero terreno a bosco di proprietà di terzi; a Ovest con p.f. 514, ovvero terreno a bosco di proprietà di terzi.

- C.C. Sardagna particella 812/2 foglio 1 partita tavolare 985, qualità classe Bosco, superficie 160, reddito dominicale 0,1700, reddito agrario 0,0400, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Con riferimento all'estratto mappa catastale si elencano (in senso orario) i confini della p.f. 812/2: a Nord con p.f. 811, ovvero terreno a bosco di proprietà di terzi; a Est con p.f. 1822/2, ovvero strada di proprietà congiunta; a Sud con p.f. 812/1 e 813, ovvero terreni a bosco di proprietà di terzi; a Ovest con p.f. 813, ovvero terreno a bosco di proprietà di terzi.

- C.C. Sardagna particella 1822/1 foglio 1 partita tavolare 446, qualità classe Strada, superficie 841, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Sardagna particella 1822/2 foglio 1 partita tavolare 446, qualità classe Strada, superficie 320, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Sardagna particella 1822/3 foglio 1-4 partita tavolare 446, qualità classe Strada, superficie 26, intestato a *** DATO OSCURATO ***



Estratto WebGis della Provincia Autonoma di Trento - p.f. 317 - scala a vista



Estratto WebGis della Provincia Autonoma di Trento - p.f. 812/2 - scala a vista

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Trento). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: dista poche centinaia di metri dalla cappella di San'Antonio di Padova.



Vista Aerea con indicazione immobili oggetto della presente rispetto al centro storico di Trento



Vista Aerea - contesto zonale

COLLEGAMENTI

autostrada distante circa 3,20 Km al Casello Trento Centro (A22)	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante circa 2,4 Km alla Stazione di Trento	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante circa 3,20 Km all'imbocco della SS12	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante circa 1,00 Km alla fermata in Via Brescia	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La **p.f. 317** individua un ampio terreno a bosco ceduo privo di comoda viabilità di accesso. E' localizzato circa 100 metri a sud del compendio immobiliare della p.ed. 289. Ha una forma pressoché quadrangolare con giacitura di forte pendenza digradante da ovest verso est. Per raggiungerlo è necessario transitare su proprietà di terzi senza servitù intavolate. I confini non risultano materializzati e quindi la particella è di difficile individuazione sul posto.

La **p.f. 812/2** individua un piccolo terreno a bosco ceduo di limitata pendenza, localizzato alcune centinaia di metri a nord del compendio immobiliare della p.ed. 289 e più precisamente si trova lungo la SP85. E' avvicinabile con i mezzi; confina infatti a est con la p.f. 1822/2 (strada di proprietà congiunta).

Le **pp. ff. 1822/1, 1822/2 e 1822/3** identificano tre strade contigue (formanti di fatto un'unica strada) di proprietà congiunta alla **p.f. 812/2**.



Vista approssimativa su p.f. 317



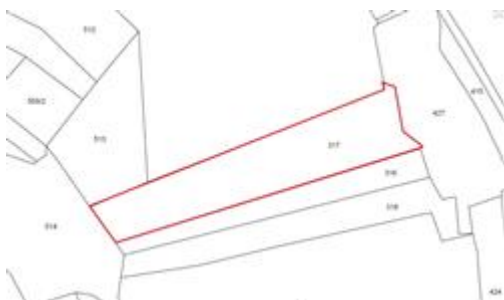
Vista approssimativa su p.f. 812/2

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
p.f. 317	5.542,00	x	100 %	=	5.542,00
p.f. 812/2	160,00	x	100 %	=	160,00
Totale:	5.702,00				5.702,00



Estratto Mappa Catastale - p.f. 317 - scala a vista



Estratto Mappa Catastale - p.f. 812/2 - scala a vista

ACCESSORI:

altro terreno, composto da STRADE (PROPRIETA' CONGIUNTA).

Identificazione catastale:

- C.C. Sardagna particella 1822/1 foglio 1 partita tavolare 446, qualità classe Strada, superficie 841
- C.C. Sardagna particella 1822/2 foglio 1 partita tavolare 446, qualità classe Strada, superficie 320
- C.C. Sardagna particella 1822/3 foglio 1,4 partita tavolare 446, qualità classe Strada, superficie 26

Il valore dei beni accessori è da ritenersi compreso nel valore dei beni principali.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
p.f. 1822/1	841,00	x	0 %	=	0,00
p.f. 1822/2	320,00	x	0 %	=	0,00
p.f. 1822/3	26,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	1.187,00				0,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio dei Valori Agricoli - Provincia di Trento - Rilevazione 2019 - Editio Exeo

Valore minimo: 4.200,00

Valore massimo: 16.000,00

Note: Qualità di coltura: Bosco ceduo - €/ha

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto degli elementi in narrativa, considerata la posizione, la configurazione della superficie, la possibilità di accesso, le caratteristiche intinseche ed estrinseche, le caratteristiche agronomiche colturali dei fondi, le previsioni urbanistiche in vigore e tutti gli elementi precedentemente esposti, considerate e valutate informazioni sui valori più probabili di mercato attraverso contatti diretti in loco assunti presso operatori del settore e tecnici, la scrivente determina il più probabile valore di mercato degli immobili con il criterio di assimilazione economica comparativa a quello medio zonale.

Si ritiene verosimile assimilare il valore unitario a quello tabellare medio desumibile dall'Osservatorio dei Valori Agricoli - Provincia di Trento - Rilevazione 2019 - editio Exeo.

Valore Unitario Medio: Bosco Ceduo €/ha min 4.200,00 / €/ha max 16.000,00 = €/mq medio 1,01 = arrotondato **€/mq 1,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	5.702,00	x	1,00	=	5.702,00
Valore superficie accessori:	0,00	x	1,00	=	0,00
					5.702,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 5.702,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 5.702,00

BENI IN TRENTO VIA DELLE MANDOLARE 10, FRAZIONE SARDAGNA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a TRENTO Via delle Mandolare, frazione Sardagna, della superficie commerciale di **855,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Terreno a prato con frutteto sparso pertinenziale all'edificio p.ed. 289 C.C. Sardagna.

A migliore descrizione valgono altresì le riprese fotografiche e le planimetrie in allegato nonché le descrizioni riportate nei prossimi capitoli.

Identificazione catastale:

- C.C. Sardagna particella 435/1 foglio 1 partita tavolare 578, qualità classe Vigna, superficie 855, reddito dominicale 2,6500, reddito agrario 1,7700, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Con riferimento all'estratto mappa catastale si elencano (in senso orario) i confini della p.f. 435/1: a Nord con p.f. 450, ovvero terreno a bosco di proprietà di terzi e con p.f. 443, ovvero terreno a vigneto di proprietà di terzi; a Est con p.ed. 289, ovvero edificio rurale e sue pertinenze - la P.M. 2 è oggetto della presente; a Sud con p.ed. 289, ovvero edificio rurale e sue pertinenze - la P.M. 2 è oggetto della presente; a Ovest con p.f. 1843/5, ovvero strada pubblica di larghezza ridotta.



Estratto WebGis della Provincia Autonoma di Trento - scala a vista

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Trento). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: dista poche centinaia di metri dalla cappella di San'Antonio di Padova.



Vista Aerea con indicazione immobili oggetto della presente rispetto al centro storico di Trento



Vista Aerea - contesto zonale

COLLEGAMENTI

autostrada distante circa 3,20 Km al Casello Trento Centro (A22)	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante circa 2,4 Km alla Stazione di Trento	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante circa 3,20 Km all'imbocco della SS12	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante circa 1,00 Km alla fermata in Via Brescia	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La particella fondiaria in trattazione va considerata quale parte integrante del compendio immobiliare in oggetto; trattasi di fatto di terreno pertinenziale all'edificio p.ed. 289 con cui confina.

E' raggiungibile solo a piedi percorrendo il cortile comune a ovest del fabbricato fino a raggiungere una scala esterna che permette di superare il dislivello che divide il cortile dall'appezzamento. E' inoltre accessibile anche dalla terrazza a piano primo di proprietà della **P.M. 2** sempre grazie ad una scala esterna.

Appare perlopiù a prato di media pendenza digradante da ovest verso est. Sono presenti alcune piante da frutto sparse per uso familiare.

E' individuabile sul posto grazie ai muri di sostegno e alle recinzioni presenti pressoché su tutti i lati.

In zona centrale del fondo si evince un manufatto in calcestruzzo non meglio identificato. Secondo quanto segnalato durante il sopralluogo, trattasi di una vasca di accumulo delle acque provenienti da un terreno di proprietà (oggetto anch'esso di esecuzione) posto a circa 1 KM. Il collegamento sarebbe possibile grazie a un tubo di collegamento di cui non si conosce il percorso nè l'effettivo funzionamento.

Per tale manufatto si ritiene di proporre prudenzialmente, al fine di stima, la rimessa in pristino dello stato dei luoghi con conseguente demolizione. Ne risulta che tale vasca non verrà ricompresa nella presente stima. Per quanto riguardano gli oneri si rimanda allo specifico capitolo "Conformità Edilizia".



Vista p.f. 435/1 in direzione sud/est



Vista p.f. 435/1 in direzione est



Vista su manufatto in C.A. all'interno della p.f. 435/1



Vista su scala esterna di accesso alla p.f. 435/1

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
p.f. 435/1	855,00	x	100 %	=	855,00
Totale:	855,00				855,00



Estratto Mappa Catastale - scala a vista

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio dei Valori Agricoli - Provincia di Trento - Rilevazione 2019 - Editore Exeo

Valore minimo: 62.000,00

Valore massimo: 138.000,00

Note: Qualità di coltura: Frutteto - €/ha

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto degli elementi in narrativa, considerata la posizione, la configurazione della superficie, la possibilità di accesso, la pertinenzialità con l'edificio limitrofo, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le caratteristiche agronomiche culturali dei fondi, le previsioni urbanistiche in vigore e tutti gli elementi precedentemente esposti, considerate e valutate informazioni sui valori più probabili di mercato attraverso contatti diretti in loco assunti presso operatori del settore e tecnici, la scrivente determina il più probabile valore di mercato degli immobili con il criterio di assimilazione economica comparativa a quello medio zonale.

Tenuto conto che le realtà in trattazione non risultano lavorabili meccanicamente e che sono complessivamente di scarso valore ai fini agrari ma di modesto valore ai fini pertinenziali dell'immobile p.ed. 289 in trattazione, si ritiene verosimile assimilare il valore unitario a quello tabellare massimo desumibile dall'Osservatorio dei Valori Agricoli - Provincia di Trento - Rilevazione 2019 - editore Exeo.

Valore Unitario Medio: Frutteto €/ha max 138.000,00 = **€/mq 13,80**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	855,00	x	13,80	=	11.799,00
-------------------------------	--------	---	-------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 11.799,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 11.799,00
---	--------------------

BENI IN TRENTO VIA DELLE MANDOLARE 10, FRAZIONE SARDAGNA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a TRENTO Via delle Mandolare, frazione Sardagna, della superficie commerciale di **2.680,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Fondi agricoli a vigneto in stato di abbandono pertinenziale all'edificio p.ed. 289 C.C. Sardagna.

A migliore descrizione valgono altresì le riprese fotografiche e le planimetrie in allegato nonché le descrizioni riportate nei prossimi capitoli.

Identificazione catastale:

- C.C. Sardagna particella 445 foglio 1 partita tavolare 578, qualità classe Vigna, superficie

950, reddito dominicale 6,3800, reddito agrario 3,9300, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Con riferimento all'estratto mappa catastale si elencano (in senso orario) i confini della p.f. 445: a Nord con pp. ff. 443, ovvero terreno a vigneto di proprietà di terzi, con pp. ff. 450 e 447/2 C.C. Sardagna e p.f. 2061/1 C.C. Trento, ovvero terreni a bosco di proprietà di terzi; a Est con p.f. 446, ovvero terreno a vigneto oggetto della presente; a Sud con p.f. 435/3, ovvero terreno incolto di proprietà di terzi e con p.ed. 289, ovvero edificio rurale e sue pertinenze - la P.M. 2 è oggetto della presente; a Ovest con p.f. 443, ovvero terreno a vigneto di proprietà di terzi.

- C.C. Sardagna particella 446 foglio 2 partita tavolare 578, qualità classe Vigna, superficie 1730, reddito dominicale 8,0400, reddito agrario 6,2500, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Con riferimento all'estratto mappa catastale si elencano (in senso orario) i confini della p.f. 446: a Nord con p.f. 447/2 C.C. Sardagna e p.f. 2061/1 C.C. Trento, ovvero terreni a bosco di proprietà di terzi; a Est con p.f. 2061/1 C.C. Trento, ovvero terreno a bosco di proprietà di terzi; a Sud con p.f. 432/1, ovvero terreno a bosco di proprietà di terzi; a Ovest con p.f. 445, ovvero terreno a vigneto oggetto della presente esecuzione.



Estratto WebGis della Provincia Autonoma di Trento - pp. ff. 445 e 446 - scala a vista

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Trento). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: dista poche centinaia di metri dalla cappella di San'Antonio di Padova.



Vista Aerea con indicazione immobili oggetto della presente rispetto al centro storico di Trento



Vista Aerea - contesto zonale

COLLEGAMENTI

autostrada distante circa 3,20 Km al Casello al di sopra della media 

Trento Centro (A22)

ferrovia distante circa 2,4 Km alla Stazione di Trento	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante circa 3,20 Km all'imbocco della SS12	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante circa 1,00 Km alla fermata in Via Brescia	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le pp. ff. 445 e 446 formano insieme un piccolo compendio a vocazione agricola localizzato nei pressi dell'edificio p.ed. 289.

Tali terreni sono raggiungibili transitando lungo il cortile comune a est del suddetto fabbricato e continuando sotto la tettoia di proprietà comune, fino alla tettoia (**P.M.2**) con cui confinano.

La **p.f. 445** appare estirpata per quasi tutta la superficie ma sono ancora presenti i pali delle strutture di sostegno nonché qualche rimasuglio di vite, a testimonianza della precedente coltivazione. Si segnala la presenza di una struttura aperta quale tettoia di modeste dimensioni in stato precario e non meglio identificata su atti edilizi e/o catastali. Per tale manufatto si ritiene di proporre prudenzialmente, al fine di stima, la rimessa in pristino dello stato dei luoghi con conseguente demolizione. Ne risulta che tale tettoia non verrà ricompresa nella presente stima. Per quanto riguardano gli oneri si rimanda allo specifico capitolo "Conformità Edilizia". Non è stato possibile identificare con esattezza il tipo di materiale del manto di copertura della sopra menzionata tettoia. Alla presente stima verrà aggiunta un'ulteriore decurtazione del valore per eventuale rimozione di coperture in amianto (qualora presente).

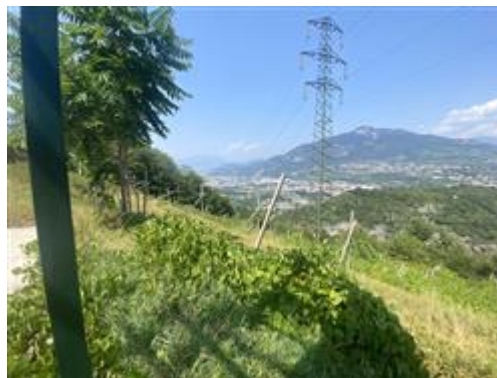
La **p.f. 446** appare invece regolarmente piantumata - qualità Chardonnay - ma ad oggi si trova in stato di abbandono e da quanto comunicato durante il sopralluogo il terreno non è più coltivato da anni; causa la forte pendenza e la sistemazione dei filari non risulta lavorabile meccanicamente. Si segnala nell'angolo nord/est della proprietà, la presenza di un traliccio a piramide della linea elettrica.

Le particelle fondiari in trattazione vanno considerate quale parte integrante del compendio immobiliare in oggetto, assimilabili quasi a pertinenza dell'edificio.

I confini non risultano materializzati e quindi i limiti del bene sono di difficile riconoscimento in loco.



Vista in direzione sud/est



Vista in direzione nord/est



Vista in direzione nord/est



Vista in direzione nord su manufatto presente in loco

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
p.f. 445	950,00	x	100 %	=	950,00
p.f. 446	1.730,00	x	100 %	=	1.730,00
Totale:	2.680,00				2.680,00



Estratto Mappa Catastale - pp. ff. 445 e 446 - scala a vista

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio dei Valori Agricoli - Provincia di Trento - Rilevazione 2019 - Editore Exeo

Valore minimo: 75.000,00

Valore massimo: 150.000,00

Note: Qualità di coltura: Vigneto D.O.C. IGP - €/ha

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto degli elementi in narrativa, considerata la posizione, la configurazione della superficie, la possibilità di accesso, la pertinenzialità con l'edificio limitrofo, le caratteristiche intrinseche ed

estrinseche, le caratteristiche agronomiche colturali dei fondi, le previsioni urbanistiche in vigore e tutti gli elementi precedentemente esposti, considerate e valutate informazioni sui valori più probabili di mercato attraverso contatti diretti in loco assunti presso operatori del settore e tecnici, la scrivente determina il più probabile valore di mercato degli immobili con il criterio di assimilazione economica comparativa a quello medio zonale.

Tenuto conto che le realtà in trattazione non risultano lavorabili meccanicamente e che sono complessivamente di scarso valore ai fini agrari ma di modesto valore ai fini pertinenziali dell'immobile p.ed. 289 in trattazione, si ritiene verosimile assimilare il valore unitario a quello tabellare massimo desumibile dall'Osservatorio dei Valori Agricoli - Provincia di Trento - Rilevazione 2019 - edito Exeo.

Valore Unitario Medio: Vigneto D.O.C. IGP €/ha max 150.000,00 = **€/mq 15,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.680,00 x 15,00 = **40.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 40.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 40.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Trento, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate (OMI) e Guida FIMAA 2023 (Borsino Immobiliare del Trentino), ed inoltre: Libro Fondiario distretto di Trento

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	174,91	24,20	320.965,32	320.965,32
B	Bosco e Strade	5.702,00	0,00	5.702,00	5.702,00

C	terreno agricolo	855,00	0,00	11.799,00	11.799,00
D	terreno agricolo	2.680,00	0,00	40.200,00	40.200,00
				378.666,32 €	378.666,32 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Eventuale Rimozione Coperture in Amianto su tettoie esterne (qualora presente)	-10.000,00
Opere necessarie a completare l'appartamento (installazione porte interne ecc.)	-3.000,00
	13.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'atto di pignoramento colpisce l'intero della proprietà ad esclusione del fondo p.f. 812/2 che viene colpito per la quota di 1/2 della proprietà. Per i beni colpiti per l'intero non è necessario separare la quota pignorata mentre per la p.f. 812/2, attese le caratteristiche e soprattutto gli eccessivi costi tecnici in rapporto al valore dell'intero bene, si accerta che lo stesso **NON CONCEDE LA POSSIBILITA' DI SEPARAZIONE** in natura della quota colpita da pignoramento.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 32.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 333.666,32**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 16.683,32**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 500,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 483,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 316.000,00**

data 07/02/2024

il tecnico incaricato
geom. Ilenia Pellegrini