ALLEGATO 5

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€16,00
SEDICI/00
Agenzia Entrate
00031439 0000698E WONKQ001
00134550 05/11/2015 10:41:43
4578-00088 07561AD9Z615Z0CF
IDENTIFICATIVO : 01130172394251

489

PERIZIA DI STIMA INERENTE IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO - IMMOBILI DI PROPRIETA'

***

Il sottoscritto Erick Curnis ingegnere, nato ad Calcinate (Bergamo) il 01/09/1984, residente in Carobbio degli Angeli (BG); via Caduti di Nassiriya 8, iscritto al n. A4001 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bergamo, è stato incaricato di redigere la seguente perizia tecnica estimativa sul valore immobiliare di alcuni beni immobili siti in Comune di Villa Lagarina (TN) di proprietà della società

ASTAlegale.net

Scopo della stima è la rideterminazione del più probabile valore di mercato, e quindi del proprio valore di acquisto di un paniere di beni così costituito:

- Edificio rurale con annessa proprietà terriera;
- n. 3 aree isolate a connotazione boschivo/agricola;

La data di riferimento della perizia valutativa è il 06 novembre 2015.

Gli elementi presi in considerazione sono essenzialmente:

- le precedenti perizie redatte negli anni 2003, 2007, le quali, oltre a considerare gli aspetti intrinseci ed estrinseci del bene analizzato, ne valutavano la potenzialità sulla scorta di una pianificazione comunale e dagli sviluppi locali;
- indagini di mercato ed evoluzione temporale del mercato;

L'accertamento del valore delle proprietà è stato determinato considerando i seguenti indicatori/elementi:

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- ispezioni catastali effettuate con reperimento della visura e degli estratti di mappa, con individuazione dei mappali che costituiscono l'intera area.
- analisi della previsione urbanistica comunale di Villa Lagarina (TN)
- quantificazione del valore venale di mercato dell'area alla data odierna.

1. IDENTIFICAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Come anticipato in premessa gli immobili oggetto di trattazione sono ubicati nel territorio comunale di Villa Lagarina (TN);

ASTAlegale.net

Per semplicità la trattazione proseguirà valutando separatamente le due categorie di beni.

1.1 Descrizione del fabbricato e annessa area

L'area in oggetto è ubicata nel territorio comunale di Villa Lagarina, tra gli abitati di Pedersano e Castellano, il territorio si sviluppa sulla riva destra del fiume Adige e nel cuore della Vallagarina, terra di passaggio tra due delle più importanti realtà turistiche del nord Italia, il lago di Garda e le dolomiti. Le aree seppur in posizione isolata rispetto al centro abitato sono ben servite dalla rete viabilistica locale, l'adiacente Strada Provinciale n.20 risulta quasi sviluppata attorno ai confini di proprietà, una ben strutturata strada campestre ne consente l'accesso diretto al fabbricato ed alle limitrofe aree. L'edificio in questione è un fabbricato rurale a pianta rettangolare di circa 164 mq e strutturato su tre piani, uno parzialmente interrato e due totalmente fuori terra, conseguenza diretta dell'adattamento alla morfologia non pianeggiante del terreno.

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Al piano terreno sono dislocati tre locali accessori ed un'autorimessa, al piano primo si trova la parte abitativa del fabbricato organizzata in sette stanze, una cucina, corridoio e ripostiglio, l'ultimo piano è invece unicamente dedicato al sottotetto. Il piano primo è accessibile mediante una scala esterna che sbarca sul poggiolo/ballatoio presente, mentre al locale sottotetto è possibile accede da una scala interna. Il prospetto principale è orientato a sud/est ed offre una vista panoramica sull'intera Vallagarina, la cui particolare conformazione a gomito fornisce al fabbricato un cono visivo particolarmente esteso alla vallata.

Dalla documentazione a disposizione è possibile far risalire l'edificio alla fine dell'ottocento, originariamente a vocazione contadina era utilizzato come abitazione, deposito e ricovero animali dal conduttore del fondo, successivamente il mancato interesse della proprietà e delle generazioni a seguire ha comportato un lento degrado che ha portato l'edifico alle pessime condizioni attuali. Costruttivamente il fabbricato è costituito da murature in pietra grossolanamente squadrate intonacate ed a vista, i solai e la copertura sono per la quasi totalità in legno ed una piccola parte in laterocemento, non sono presenti impianti tecnologici.

A pertinenza del fabbricato si estende tutt'intorno un terreno di superficie catastale di circa 6'894m2, morfologicamente disposto lungo il naturale declivio che in direzione Nord/Est scende a valle secondo un andamento regolare, le uniche giaciture quasi pianeggianti sono le immediate pertinenze a formazione del cortile e degli spazi di manovra antistanti il fabbricato, alcune murature in pietra a secco formano la viabilità interna rappresentata da piccoli tratturi.

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Allo stato attuale il lotto risulta incolto e oggetto solo di interventi di ordinaria manutenzione.

1.1.1. Identificazione catastale

Il fabbricato risulta iscritto all'Ufficio Catastale di Rovereto (TN), C.C. di Pedersano alla particella edificiale 245 e come meglio specificato a seguire:

p.e. 245, c.c. PEDERSANO, f.m. 5, sub. 1, ubicazione LOC. NAVERT 2 – P.T, cat C/6, cl. 1, cons. 57;

p.e. 245, c.c. PEDERSANO, f.m. 5, sub. 2, ubicazione LOC. NAVERT 2 – P. T/1/2, cat C/6, cl. 2, cons. 9.5;

ASTALegale.net

Il terreno risulta iscritto all'Ufficio Catastale di Rovereto (TN), C.C. di Pedersano alla particella fondiaria 1215 e come meglio specificato a seguire:

p.ed.	245	edificio	0	mq 413	R.D.	-	R.A.	-
p.f.	1215	arativo	7	mq 6894	R.D.	2,49	R.A.	2,14

Una verifica presso l'Ufficio del Libro Fondiario di Rovereto ha permesso di enucleare anche l'intavolazione di diritti di ipoteca, come meglio illustrati a seguire.

- 16/05/2005 – G.N. 2346/2 Intavolazione diritto di Ipoteca — Banca Popolare Alto Adige – euro 210.000,00
- 07/05/2007 – G.N. 2251/3 Intavolazione diritto di Ipoteca – P.T. Accessoria - Banca Popolare Alto Adige – euro 1.300.00,00
- 24/12/2009 – G.N. 7013/1 Intavolazione diritto di Ipoteca — Banca di Trento e Bolzano – euro 400.000,00

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- 14/01/2011 – G.N. 144/2 Intavolazione diritto di Ipoteca – P.T. Accessoria – Equitalia Trentino-Alto Adige – euro 408.659,78
- 23/01/2013 – G.N. 411/2 Intavolazione diritto di Ipoteca – P.T. Accessoria - Equitalia Nord – euro 1.722.378,30
- 09/05/2013 – G.N. 2483/4 Prenotazione diritto di Ipoteca – P.T. Accessoria – Eredi – euro 70.000,00 (importo massimo)
- 31/05/2013 – G.N. 2879/1 Intavolazione diritto di Ipoteca – P.T. Principale – Trentino Riscossioni – euro 618.181,80

ASTAlegale.net

***

1.1.2 Destinazione urbanistica

Considerato il Piano Regolatore Generale variante puntuale 2012, adottato in via definitiva dal Consiglio Comunale con delibera n.51 del 18.12.2013, approvato dalla Giunta Provinciale con delibera n.1529 d.d. 04.09.2014, e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione T.A.A. n.36 d.d. 09.09.2014, visto inoltre il Certificato di Destinazione Urbanistica n. prot 5167 cc 5052 rilasciato alla proprietà in data 30/06/2014, emerge quanto a seguire:

- la p.e. 245 di sup. catastale di mq 413 del C.C. di Pedersano risulta localizzata dal PRG vigente in *"Aree per attività ricettive – D3"* disciplinate dall'art.60 delle NTA;
- la p.f. di sup. catastale di mq 6'894 del C.C. di Pedersano risulta localizzata dal PRG vigente in *"Aree per attività ricettive – D3"* disciplinate dall'art.60 delle NTA;

E' fatta salve una migliore definizione catastale delle aree.

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Allo stato attuale il lotto risulta incolto e oggetto solo di interventi di ordinaria manutenzione.

1.1.1. Identificazione catastale

Il fabbricato risulta iscritto all'Ufficio Catastale di Rovereto (TN), C.C. di Pedersano alla particella edificiale 245 e come meglio specificato a seguire:

p.e. 245, c.c. PEDERSANO, f.m. 5, sub. 1, ubicazione LOC. NAVERT 2 – P.T, cat C/6, cl. 1, cons. 57;

p.e. 245, c.c. PEDERSANO, f.m. 5, sub. 2, ubicazione LOC. NAVERT 2 – P. T/1/2, cat C/6, cl. 2, cons. 9.5;

ASTAlegale.net

Il terreno risulta iscritto all'Ufficio Catastale di Rovereto (TN), C.C. di Pedersano alla particella fondiaria 1215 e come meglio specificato a seguire:

p.ed.	245	edificio	0	mq 413	R.D.	-	R.A.	-
p.f.	1215	arativo	7	mq 6894	R.D.	2,49	R.A.	2,14

Una verifica presso l'Ufficio del Libro Fondiario di Rovereto ha permesso di enucleare anche l'intavolazione di diritti di ipoteca, come meglio illustrati a seguire.

- 16/05/2005 – G.N. 2346/2 Intavolazione diritto di Ipoteca — Banca Popolare Alto Adige – euro 210.000,00
- 07/05/2007 – G.N. 2251/3 Intavolazione diritto di Ipoteca – P.T. Accessoria - Banca Popolare Alto Adige – euro 1.300.00,00
- 24/12/2009 – G.N. 7013/1 Intavolazione diritto di Ipoteca — Banca di Trento e Bolzano – euro 400.000,00

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

L'art.60 delle NTA prevede:

"...Nelle aree per attività ricettive è ammesso l'insediamento di studi professionali e uffici pubblici e provati, banche ed esercizi alberghieri, come individuati dalla legge provinciale 16 novembre 1981 n.23 e smi. Le attività commerciali compatibili con le aree per attività ricettive sono quelle previste al Titolo IV delle NTA relativo alla disciplina urbanistica dell'attività commerciale.

Salvo quanto stabilito nei piani attuativi, il PRG si attua nel rispetto dei seguenti indici:

Zone D3

- Lotto minimo	*1'000 mq*
- Numero di piani Np	*4*
- Indice di utilizzazione fondiaria Uf	*70%*
- Rapporto di copertura Rc	*40%*

Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso degli alberghi esistenti ampliati con provvedimento di deroga..."

ASTAlegale.net

1.2 Descrizione delle aree isolate

Trattasi di n. 4 aree isolate e sparse nel C.C. di Castellano e Pedersano nel territorio di Villa Lagarina e che identificheremo nella descrizione a seguire come lotti "A" , "B", "C"e "D"

Il lotto "A" è quello che per ubicazione risulta forse di maggior pregio rispetto ai restanti, distante meno di 50 m dal centro abitato di Castellano è parte integrante del contesto rurale agricolo inserito tra le località di Castellano e Pedersano, è direttamente servito dalla rete viabilistica secondaria.

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Morfologicamente è disposto sul versante che gradualmente scende a valle secondo la direttrice Nord/Est, di estensione catastale pari a 2.459mq alterna aree boscate ad altre a prato stabile, non è presente alcun tipo di struttura edificata.

Il lotto "B" è posto a 400m a Nord del centro abitato del C.C. di Castellano all'interno dell'ambito rurale delimitato dal tortuoso tracciato della Strada Provinciale n.20 e morfologicamente disposto sul medesimo versante del precedente lotto, ha un estensione catastale di 698mq principalmente dedicata a prato stabile con isolate alberature disposte lungo i confini di proprietà, l'accessibilità è garantita attraverso un tratturo che si dirama dalla vicina strada provinciale.

Il lotto "C" è quello che, nonostante la sua maggiore estensione, risulta il meno appetibile rispetto ai precedenti, si tratta infatti di un remoto appezzamento boschivo distante circa 2'500m dal centro abitato di Castellano e posto nella parte sommitale del crinale montuoso ovest costituente la Vallagarina in località "la rocchetta", morfologicamente impervio e accessibile unicamente a piedi ha un estensione catastale di 31'564mq interamente ricoperti da bosco.

1.2.1. Identificazione catastale

Il lotto **"A"** risulta iscritto all'Uffico Catastale di Rovereto (TN), C.C. di Castellano:

p.f.	853	arativo	4	mq 755	R.D.	1,75	R.A.	0,97
p.f.	854	bosco	5	mq 572	R.D.	0,24	R.A.	0,03

- 07/05/2007 – G.N. 2251/1 Intavolazione diritto di Ipoteca – P.T. Principale - Banca Popolare Alto Adige – euro 1.300.00,00

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- 14/01/2011 – G.N. 144/3 Intavolazione diritto di Ipoteca – P.T. Accessoria – Equitalia Trentino-Alto Adige – euro 408.659,78
- 23/01/2013 – G.N. 411/2 Intavolazione diritto di Ipoteca – P.T. Accessoria - Equitalia Nord – euro 1.722.378,30
- 09/05/2013 – G.N. 2483/1 Prenotazione diritto di Ipoteca – P.T. Principale – Eredi – euro 70.000,00 (importo massimo)

Il lotto **"B"** risulta iscritto all'Uffico Catastale di Rovereto (TN), C.C. di Castellano:

p.f. 1503 arativo 5 mq 698 R.D. 0,72 R.A. 0,61

- 07/05/2007 – G.N. 2251/1 Intavolazione diritto di Ipoteca – P.T. Principale - Banca Popolare Alto Adige – euro 1.300.00,00
- 14/01/2011 – G.N. 144/3 Intavolazione diritto di Ipoteca – P.T. Accessoria – Equitalia Trentino-Alto Adige – euro 408.659,78
- 23/01/2013 – G.N. 411/2 Intavolazione diritto di Ipoteca – P.T. Accessoria - Equitalia Nord – euro 1.722.378,30
- 09/05/2013 – G.N. 2483/1 Prenotazione diritto di Ipoteca – P.T. Principale – Eredi – euro 70.000,00 (importo massimo)

Il lotto **"C"** risulta iscritto all'Uffico Catastale di Rovereto (TN), C.C. di Castellano:

p.f. 2025/2 bosco 5 mq 31856 R.D. 13,16 R.A. 1,65

- 07/05/2007 – G.N. 2251/1 Intavolazione diritto di Ipoteca – P.T. Principale - Banca Popolare Alto Adige – euro 1.300.00,00
- 14/01/2011 – G.N. 144/3 Intavolazione diritto di Ipoteca – P.T. Accessoria – Equitalia Trentino-Alto Adige – euro 408.659,78

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
00031439 0000698E WDWKQ001
00134555 05/11/2015 10:42:07
4578-00088 BA3238D422D8A002
IDENTIFICATIVO : 01130172394206
0 1 13 017239 420 6

- 23/01/2013 – G.N. 411/2 Intavolazione diritto di Ipoteca – P.T. Accessoria - Equitalia Nord – euro 1.722.378,30
- 09/05/2013 – G.N. 2483/1 Prenotazione diritto di Ipoteca – P.T. Principale – Eredi – euro 70.000,00 (importo massimo)

Il lotto **"D"** risulta iscritto all'Uffico Catastale di Rovereto (TN), C.C. di Pedersano:

p.f.	688	bosco	4	mq	47	R.D.	0,04	R.A.	0,01
p.f.	1228	bosco	4	mq	9990	R.D.	7,74	R.A.	1,03

Una verifica presso l'Ufficio del Libro Fondiario di Rovereto ha permesso di enucleare anche l'intavolazione di diritti di ipoteca, come meglio illustrati a seguire.

- 07/05/2007 – G.N. 2251/3 Intavolazione diritto di Ipoteca – P.T. Accessoria - Banca Popolare Alto Adige – euro 1.300.00,00
- 14/01/2011 – G.N. 144/1 Intavolazione diritto di Ipoteca – P.T. Principale – Equitalia Trentino-Alto Adige – euro 408.659,78
- 23/01/2013 – G.N. 411/1 Intavolazione diritto di Ipoteca – P.T. Principale - Equitalia Nord – euro 1.722.378,30
- 09/05/2013 – G.N. 2483/2 Prenotazione diritto di Ipoteca – P.T. Accessoria – Eredi – euro 70.000,00 (importo massimo)

1.2.2 Destinazione urbanistica

Considerato il Piano Regolatore Generale variante puntuale 2012, adottato in via definitiva dal Consiglio Comunale con delibera n.51 del 18.12.2013, approvato dalla Giunta Provinciale con delibera n.1529 d.d.

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

04.09.2014, e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione T.A.A. n.36 d.d. 09.09.2014, emerge quanto a seguire:

- lotto "**A**" risulta parzialmente localizzato dal PRG vigente in *"Area agricola di particolare tutela – E4"* disciplinata dall'art.69 delle NTA e parzialmente in *"Area agricola di pregio – E1"* disciplinata dall'art. 67 delle NTA;
- lotto "**B**" risulta localizzato dal PRG vigente in *"Area agricola di pregio – E1"* disciplinata dall'art. 67 delle NTA;
- lotto "**C**" risulta parzialmente localizzato dal PRG vigente in *"Area a bosco – E5"* disciplinata dall'art. 70 delle NTA e parzialmente in *"Area ad elevata integrità – E7"* disciplinata dall'art. 72 delle NTA;
- lotto "**D**" risulta quasi per la sua totalità localizzato dal PRG vigente in *"Area a bosco – E5"* disciplinata dall'art. 70 delle NTA e parzialmente in minima parte in *"Area agricola di pregio – E1"* disciplinata dall'art. 67 delle NTA, *"Area agricola di particolare tutela – E4"* disciplinata dall'art.69 delle NTA, *"Area ad elevata integrità – E7"* disciplinata dall'art. 72 delle NTA;

E' fatta salve una migliore definizione catastale delle aree.

***

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

04.09.2014, e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione T.A.A. n.36 d.d. 09.09.2014, emerge quanto a seguire:

- lotto "**A**" risulta parzialmente localizzato dal PRG vigente in *"Area agricola di particolare tutela – E4"* disciplinata dall'art.69 delle NTA e parzialmente in *"Area agricola di pregio – E1"* disciplinata dall'art. 67 delle NTA;
- lotto "**B**" risulta localizzato dal PRG vigente in *"Area agricola di pregio – E1"* disciplinata dall'art. 67 delle NTA;
- lotto "**C**" risulta parzialmente localizzato dal PRG vigente in *"Area a bosco – E5"* disciplinata dall'art. 70 delle NTA e parzialmente in *"Area ad elevata integrità – E7"* disciplinata dall'art. 72 delle NTA;
- lotto "**D**" risulta quasi per la sua totalità localizzato dal PRG vigente in *"Area a bosco – E5"* disciplinata dall'art. 70 delle NTA e parzialmente in minima parte in *"Area agricola di pregio – E1"* disciplinata dall'art. 67 delle NTA, *"Area agricola di particolare tutela – E4"* disciplinata dall'art.69 delle NTA, *"Area ad elevata integrità – E7"* disciplinata dall'art. 72 delle NTA;

E' fatta salve una migliore definizione catastale delle aree.

***

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

VISURA FABBR. RUSTICO E AREA LIBERA ANNESSA

Provincia Autonoma di Trento
Servizio Libro fondiario
Ufficio del Libro fondiario di Rovereto

COPIA COMPLETA DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

Copia senza valore certificativo ai sensi dell'articolo 19 comma 4 del regolamento di attuazione della L.R. 4/99

PARTITA TAVOLARE — COMUNE CATASTALE 268 Pedersano
238 II — Apertura il 11/03/2005
DISTRETTO Rovereto

Piombi *** Nessun piombo ***

Ultimo piombo evaso G.N. 3549/2013

A1

Particella	Corpo tavolare	Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
		Dati catastali al 06/11/2015				
p.ed. 245		Edificio	0	413	-	-
p.f. 1215		Arativo	7	6894	2,49	2,14

Le superfici delle particelle derivano direttamente dalla loro rappresentazione nella cartografia catastale e come tali sono autonomamente modificabili dall'Ufficio del Catasto in presenza di errori grafici o di calcolo ai sensi dell'art. 5, commi 4 e 5 della L.R. 13 novembre 1985, n. 6 e dell'art. 7 del D.P.G.R. 5 novembre 1987, n. 50/L

A2

*** Nessuna iscrizione ***

B

quota 1/1

01/12/1998 - G.N. 4731/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1
Contratto d.d. 18/11/1998
riguarda p.ed. 245, p.f. 1215

C

16/05/2005 - G.N. 2346/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA
Grava Corpo tavolare

EUR 210.000,00

per la somma complessiva di EUR 336.00,00 di cui EUR 210.000,00 per capitale mutuato, EUR 9.450,00 per interessi al tasso stabilito in contratto ed EUR 116.550,00 per rimborso di tasse, spese ed accessori, con applicazione della clausola di indicizzazione ai sendi del contratto.

Banca Popolare Dell'Alto Adige Societa' Cooperativa A Responsabilita' Limitata sede di Bolzano, 00129730214
Atto d.d. 13/05/2005

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

COPIA COMPLETA DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

07/05/2007 - G.N. 2251/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Grava Corpo tavolare

EUR 1.300.000,00

complessivi EUR 2.080.000,00 di cui EUR 1.300.000,00 per capitale, EUR 780.000,00 che comprende e garantisce interesse nominale annuo nella misura del 6,00%, interessi di mora ai sensi dell'art. 4 del contratto; tasse, imposte, spese ed accessori.

Banca Popolare Dell'Alto Adige Soc. Coop. A Resp. Lim. sede di Bolzano, 00129730214

Atto d.d. 04/05/2007

annotazione simultaneità con principale P.T. 1378 II Castellano G.N.2251/1 - 2007

24/12/2009 - G.N. 7013/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA

Grava Corpo tavolare

EUR 400.000,00

Somma complessiva di EUR 400.000,00 di cui EUR 200.000,00 per capitale al tasso del 9,50% ed EUR 200.000,00 per interessi, spese ed accessori.

Banca Di Trento E Bolzano S.P.A. sede di Trento, 00158350223

Atto d.d. 21/12/2009

14/01/2011 - G.N. 144/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Grava Corpo tavolare

EUR 408.659,78

Importo complessivo EUR 408.659,78 e ruoli allegati

Equitalia Trentino Alto Adige-Südtirol S.P.A. sede di Bolzano, 02277900219

D.P.R. 602/73 art.77 e Decr.Legisl.46/99 art.16

annotazione simultaneità con principale P.T. 63 II G.N.144/1 - 2011

23/01/2013 - G.N. 411/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Grava Corpo tavolare

EUR 1.722.378,30

per l'importo complessivo di EUR 1.722.378,30 "e ruoli allegati"

Equitalia Nord S.P.A. sede di Milano, 07244730961

D.P.R. 602/73 art.77 e Decr.Legisl.46/99 art.16

annotazione simultaneità con principale P.T. 63 II G.N.411/1 - 2013

09/05/2013 - G.N. 2483/4 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Grava Corpo tavolare

importo massimo EUR 70.000,00

importo massimo di cui EUR 40.351,15 per capitale, oltre interessi e spese come da decreto ingiuntivo

Decreto ingiuntivo d.d. 20/02/2012

annotazione simultaneità con principale P.T. 1378 II Castellano G.N.2483/1 - 2013

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
00031439 0000698E WDNKQ001
00134546 05/11/2015 10:41:24
4578-00088 Z1Q16BE4084A60F8
IDENTIFICATIVO : 01130172394296
0 1 13 017239 429 6

495

Provincia Autonoma di Trento
Servizio Libro fondiario
Ufficio del Libro fondiario di Rovereto

COPIA COMPLETA DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

16/05/2013 - G.N. 2627/3 ANNOTAZIONE

atto di pignoramento immobiliare notificato in dd. 04.05.2013 a realizzo del credito di BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede in Bolzano nell'importo complessivo di EUR 1.373.199,79, oltre a spese ed interessi come da atto.

a carico p.ed. 245, p.f. 1215

31/05/2013 - G.N. 2879/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE

Grava Corpo tavolare

Importo complessivo.- EUR 618.181,80
e come da ruoli allegati
TRENTINO RISCOSSIONI S.P.A. sede di Trento, 02002380224
D.P.R. 602/73 art.77 e Decr.Legisl.46/99 art.16

05/07/2013 - G.N. 3549/1 ANNOTAZIONE
simultaneità con la P.T. 865 c.c. Tenno (distretto di Riva del Garda), quale partita accessoria.

Copia realizzata mediante sistema informativo automatizzato

Prenotazione num. 4.643 / 2015

Blocchi utili ai fini della liquidazione n. 1 - Euro 3,00

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

VISURA LOTTI "A" – "B" – "C"

Provincia Autonoma di Trento
Servizio Libro fondiario
Ufficio del Libro fondiario di Rovereto

COPIA COMPLETA DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

Copia senza valore certificativo ai sensi dell'articolo 19 comma 4 del regolamento di attuazione della L.R. 4/99

PARTITA TAVOLARE
1378 II

COMUNE CATASTALE 79 Castellano
Apertura il 21/01/2005
DISTRETTO Rovereto

Piombi *** Nessun piombo ***

Ultimo piombo evaso G.N. 2690/2013

ASTALegale.net

A1

Particella	Corpo tavolare	Dati catastali al 09/11/2015				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.f. 853		Arativo	4	755	1,75	0,97
p.f. 854		Bosco	5	572	0,24	0,03
p.f. 1503		Arativo	5	698	0,72	0,61
p.f. 2025/2		Bosco	5	31856	13,16	1,65

Le superfici delle particelle derivano direttamente dalla loro rappresentazione nella cartografia catastale e come tali sono autonomamente modificabili dall'Ufficio del Catasto in presenza di errori grafici o di calcolo ai sensi dell'art. 5, commi 4 e 5 della L.R. 13 novembre 1985, n. 6 e dell'art. 7 del D.P.G.R. 5 novembre 1987, n. 50/L

A2

*** Nessuna iscrizione ***

B

[illegible] - quota 1/1

01/12/1998 - G.N. 4731/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1
Contratto d.d. 18/11/1998
riguarda p.f. 853, p.f. 854, p.f. 1503, p.f. 2025/2

C

07/05/2007 - G.N. 2251/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE
Grava Corpo tavolare

complessivi EUR 2.080.000,00 di cui EUR 1.300.000,00 per capitale, EUR 780.000,00 che comprende e garantisce interesse nominale annuo nella misura del 6,00%, interessi di mora ai sensi dell'art. 4 del contratto; tasse, imposte, spese ed accessori. — EUR 1.300.000,00

Banca Popolare Dell'Alto Adige Soc. Coop. A Resp. Lim. sede di Bolzano, 00129730214

Atto d.d. 04/05/2007

annotazione simultaneità con accessorie P.T. 63 II Pedersano G.N.2251/2 - 2007
P.T. 238 II Pedersano G.N.2251/3 - 2007

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Provincia Autonoma di Trento
Servizio Libro fondiario
Ufficio del Libro fondiario di Rovereto

COPIA COMPLETA DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

14/01/2011 - G.N. 144/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Grava Corpo tavolare

EUR 408.659,78

importo complessivo EUR 408.659,78
e ruoli allegati
Equitalia Trentino Alto Adige-Südtirol S.P.A. sede di Bolzano, 02277900219
D.P.R. 602/73 art.77 e Decr.Legisl.46/99 art.16
annotazione simultaneità con principale P.T. 63 II Pedersano G.N.144/1 - 2011

23/01/2013 - G.N. 411/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Grava Corpo tavolare

EUR 1.722.378,30

per l'importo complessivo di EUR 1.722.378,30
"e ruoli allegati"
Equitalia Nord S.P.A. sede di Milano, 07244730961
D.P.R. 602/73 art.77 e Decr.Legisl.46/99 art.16
annotazione simultaneità con principale P.T. 63 II Pedersano G.N.411/1 - 2013

ASTALegale.net

09/05/2013 - G.N. 2483/1 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE

Grava Corpo tavolare

importo massimo EUR 70.000,00

importo massimo di cui EUR 40.351,15 per capitale, oltre interessi e spese come da decreto ingiuntivo

[redacted]

annotazione simultaneità con accessorie P.T. 63 II Pedersano G.N.2483/2 - 2013
P.T. 238 II Pedersano G.N.2483/4 - 2013

21/05/2013 - G.N. 2690/4 ANNOTAZIONE
simultaneità con le P.T. 865 e 903 C.C. Tenno (Distretto di Riva del Garda) quali parite accessorie

16/05/2013 - G.N. 2627/1 ANNOTAZIONE

atto di pignoramento immobiliare notificato in dd. 04.05.2013 a realizzo del credito di BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede in Bolzano nell'importo complessivo di EUR 1.373.199,79, oltre a spese ed interessi come da atto.

a carico p.f. 853, p.f. 854, p.f. 1503, p.t. 2025/2

Copia realizzata mediante sistema informativo automatizzato

Prenotazione num. 4.644 / 2015

Blocchi utili ai fini della liquidazione n. 1 - Euro 3,00

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

VISURA LOTTO "D"

Provincia Autonoma di Trento
Servizio Libro fondiario
Ufficio del Libro fondiario di Rovereto

COPIA COMPLETA DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

Copia senza valore certificativo ai sensi dell'articolo 19 comma 4 del regolamento di attuazione della L.R. 4/99

PARTITA TAVOLARE
63 II

COMUNE CATASTALE 268 Pedersano
Apertura il 11/03/2005
DISTRETTO Rovereto

Piombi *** Nessun piombo ***

Ultimo piombo evaso G.N. 2627/2013

A1

Particella Corpo tavolare

Dati catastali al 06/11/2015

	Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.f. 688	Bosco	4	47	0,04	0,01
p.f. 1228	Bosco	4	9990	7,74	1,03

Le superfici delle particelle derivano direttamente dalla loro rappresentazione nella cartografia catastale e come tali sono autonomamente modificabili dall'Ufficio del Catasto in presenza di errori grafici o di calcolo ai sensi dell'art. 5, commi 4 e 5 della L.R. 13 novembre 1985, n. 6 e dell'art. 7 del D.P.G.R. 5 novembre 1987, n. 50/L.

A2

*** Nessuna iscrizione ***

B

- quota 1/1

[illegible] G.N. 4150/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1
Contratto d.d. 18/11/1998
riguarda p.f. 688, p.f. 1228

C

07/05/2007 - G.N. 2251/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA
Grava Corpo tavolare

EUR 1.300.000,00

complessivi EUR 2.080.000,00 di cui EUR 1.300.000,00 per capitale, EUR 780.000,00 che comprende e garantisce interesse nominale annuo nella misura del 6,00%, interessi di mora ai sensi dell'art. 4 del contratto; tasse, imposte, spese ed accessori.
Banca Popolare Dell'Alto Adige Soc. Coop. A Resp. Lim. sede di Bolzano, 00129730214
Atto d.d. 04/05/2007
annotazione simultaneità con principale P.T. 1378 II Castellano G.N.2251/1 - 2007

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
00031439 0000598E WONKQ001
00134548 05/11/2015 10:41:34
4578-00088 4EDBA4847D8920E8
IDENTIFICATIVO : 01130172394274
0 1 13 017239 427 4

497

Provincia Autonoma di Trento
Servizio Libro fondiario
Ufficio del Libro fondiario di Rovereto

COPIA COMPLETA DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

14/01/2011 - G.N. 144/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE

Grava Corpo tavolare

importo complessivo EUR 408.659,78 e ruoli allegati — EUR 408.659,78

Equitalia Trentino Alto Adige-Südtirol S.P.A. sede di Bolzano, 02277900219
D.P.R. 602/73 art.77 e Decr.Legisl.46/99 art.16

annotazione simultaneità con accessorie P.T. 1378 II Castellano G.N.144/3 - 2011
P.T. 238 II G.N.144/2 - 2011

23/01/2013 - G.N. 411/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE

Grava Corpo tavolare

per l'importo complessivo di EUR 1.722.378,30 "e ruoli allegati" — EUR 1.722.378,30

Equitalia Nord S.P.A. sede di Milano, 07244730961
D.P.R. 602/73 art.77 e Decr.Legisl.46/99 art.16

annotazione simultaneità con accessorie P.T. 1378 II Castellano G.N.411/2 - 2013
P.T. 238 II G.N.411/3 - 2013

09/05/2013 - G.N. 2483/2 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Grava Corpo tavolare

importo massimo di cui EUR 40.351,15 per capitale, oltre interessi e spese come da decreto ingiuntivo — **importo massimo EUR 70.000,00**

Decreto ingiuntivo d.d. 20/02/2012

annotazione simultaneità con principale P.T. 1378 II Castellano G.N.2483/1 - 2013

16/05/2013 - G.N. 2627/2 ANNOTAZIONE

atto di pignoramento immobiliare notificato in dd. 04.05.2013 a realizzo del credito di BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede in Bolzano nell'importo complessivo di EUR 1.373.199,79, oltre a spese ed interessi come da atto.

a carico p.f. 688, p.f. 1228

Copia realizzata mediante sistema informativo automatizzato

Prenotazione num. 4.642 / 2015

Blocchi utili ai fini della liquidazione n. 1 - Euro 3,00

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

2. IL METODO DI STIMA

Procedimenti di stima - Il procedimento è l'insieme delle operazioni logiche da eseguire per giungere alla formulazione del giudizio di stima. Il metodo di stima è concettualmente unico e si basa sulla comparazione:

- accertare quali sono i valori attribuiti a beni simili e con essi costruire una scala di valori;
- stabilire quale tra i possibili valori deve essere attribuito al bene da stimare, ossia scegliere il gradino della scala in cui collocare il bene.

ASTAlegale.net

Principio dell'ordinarietà - Il valore ottenuto applicando il metodo di stima è un valore normale. Con riferimento alla statistica, si ricorda che il concetto di normale è riferibile a quel carattere che manifesta la massima frequenza, tale carattere è anche definito il più diffuso, il più frequente, il più probabile. Il concetto statistico di **"normale"** trova corrispondenza, in estimo, con il concetto di **ordinario** e con il principio di ordinarietà. Si può quindi affermare che il valore di stima, che scaturisce dall'applicazione del metodo, è un valore ordinario.

Il perito non deve effettuare la stima sulla base di particolarismi o singolarità, ma deve sempre fare riferimento a condizioni medie, normali e cioè, appunto, ordinarie, che rendono la stima oggettiva e generalmente valida.

Distinguiamo due diverse tipologie di procedimenti di stima:

- procedimento sintetico (detto anche per comparazione diretta);
- procedimento analitico (detto anche per comparazione indiretta).

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

I procedimenti sintetici si distinguono in: stima a vista, stima storica, stime per parametri, stime per valori tipici.

Procedimenti sintetici - Stima a vista o a impressione: il perito esprime il proprio giudizio basandosi sulla semplice osservazione del bene, e non ricorre a calcoli, elaborazioni, indagini minuziose.

Stima storica: consiste nel dedurre il probabile valore di mercato attuale di un immobile sulla base dei prezzi di compravendita scaturiti in precedenti contrattazioni per lo stesso bene.

Stime per parametri: tali procedimenti utilizzano, per la comparazione, un parametro di natura fisica o economica, ritenuto proporzionale al valore di mercato del bene oggetto di stima.

ASTAlegale.net

La formula risolutiva è la seguente:

dove:

$\sum V$ = sommatoria dei prezzi di mercato relativi a beni simili oggetto di recente compravendita

$\sum p$ = sommatoria dei parametri relativi ai beni simili

Vx = valore ordinario del bene oggetto di stima

Px = parametro relativo al bene oggetto di stima

I parametri tecnici più utilizzati sono la superficie (unità di misura: metro quadrato o ettaro), il volume, il vano utile.

Tra i parametri economici ricordiamo il canone di affitto, il reddito imponibile (Reddito Dominicale o Rendita Imponibile), la produzione lorda vendibile.

Stima per valori tipici: trova applicazione nella ricerca del valore di mercato di beni immobili complessi per i quali sia possibile una valutazione separata dei vari elementi che li compongono.

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

I procedimenti sintetici si distinguono in: stima a vista, stima storica, stime per parametri, stime per valori tipici.

Procedimenti sintetici - Stima a vista o a impressione: il perito esprime il proprio giudizio basandosi sulla semplice osservazione del bene, e non ricorre a calcoli, elaborazioni, indagini minuziose.

Stima storica: consiste nel dedurre il probabile valore di mercato attuale di un immobile sulla base dei prezzi di compravendita scaturiti in precedenti contrattazioni per lo stesso bene.

Stime per parametri: tali procedimenti utilizzano, per la comparazione, un parametro di natura fisica o economica, ritenuto proporzionale al valore di mercato del bene oggetto di stima.

ASTAlegale.net

La formula risolutiva è la seguente:

dove:

$\sum V$ = sommatoria dei prezzi di mercato relativi a beni simili oggetto di recente compravendita

$\sum p$ = sommatoria dei parametri relativi ai beni simili

Vx = valore ordinario del bene oggetto di stima

Px = parametro relativo al bene oggetto di stima

I parametri tecnici più utilizzati sono la superficie (unità di misura: metro quadrato o ettaro), il volume, il vano utile.

Tra i parametri economici ricordiamo il canone di affitto, il reddito imponibile (Reddito Dominicale o Rendita Imponibile), la produzione lorda vendibile.

Stima per valori tipici: trova applicazione nella ricerca del valore di mercato di beni immobili complessi per i quali sia possibile una valutazione separata dei vari elementi che li compongono.

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Nel nostro caso ricorreremo ad una stima di tipo **sintetico per parametri.**

***

3. DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE

Come esplicitato nel capitolo precedente, la determinazione del più probabile valore di mercato del'area verrà eseguita attraverso una sintesi comparativa riferita a beni simili oggetto di compravendita, o semplicemente posti in vendita.

3.1 Stima del fabbricato e annessa area

La stima del fabbricato viene condotta utilizzando come parametro di riferimento la superficie commerciale mentre per il terreno di pertinenza la superficie catastale, detti parametri vengono riassunti come in seguito specificato.

Superfici commerciali

- Piano terra	164.00mq x 75%	=123.00mq
- Piano primo	164.00mq x 100%	=164.00mq
- Sottotetto	164.00mq x 70%	=115.00mq
- Balconata	10.00mq x 35%	=3.50mq
- TOTALE		=405.50mq

Dall'indagine i mercato effettuata su beni similari è emerso che durante il biennio 2014-2015 il valore a mq degli immobili a connotazione residenziale nel comune di Villa Lagarina ha oscillato nell'arco di valori compresi tra 2'150 - 2'050€/mq per le nuove costruzioni o costruite al massimo da due anni o totalmente ristrutturate, considerato tale valore

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
00031439 00006986 WONKC001
00134547 05/11/2015 10:41:29
4578-00888 3C1064A8A88D3836
IDENTIFICATIVO : 01130172394285
0 1 13 017239 428 5

è possibile operare una riparametrazioni in funzione dell'età e delle condizioni. In sintesi:

- Valore a nuovo	2'150 - 2'050€/mq
- Età	> 60anni
- Stato	pessimo
- Qualifica	ultrapopolare
- FATTORE ADATTAMENTO	25%

Valore fabbricato = 405.50mq x 2'100€/mq x 35%=	212'887.15 €
Valore pertinenza= 249 x 2'100 x 7.5% =	39'217.50 €
TOTALE	**252'104.65 €**

ASTAlegale.net

Se in vece si volesse assumere il valore dell'area di pertinenza, al netto della determinazione del parametro economico riguardante il fabbricato, detto calcolo andrà eseguito ricavando il valore dell'area edificabile di pertinenza che sarà valutata in funzione della capacità edificatoria, ovvero dell'incidenza dell'area rispetto al fabbricato finito di possibile realizzazione. E rispetto alla propria capacità edificatoria derivante dallo sfruttamento della intera volumetria ricavabile dalla destinazione urbanistica assegnata dal P.R.G. di cui in precedenza, la valutazione del compendio immobiliare sarà la seguente:

Area	Sf mq 6'894.00
	Uf 70%
	SUn mq 4'825.80
Volume Edificabile	Mc 14'477.40

I valori di compravendita di terreni simili in Vallagarina possono assumere anche indici di 200 €/mc di volume edificabile. Nel nostro

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

caso, data anche la grande disponibilità in termini quantitativi assoluti, circa 14'500 mc, attesa la necessità eseguire una vaporizzazione mediante suddivisione a lotti, eseguendo così una parcellizzazione che possa rendere appetibile al commercio la partita di cui trattasi, si ritiene assolutamente prudenziale assegnare, in via estimativa, un valore di 135,00 €/mc, il che determina un valore del fondo pari a:

Valore area fabbricabile = mc 14'477,40 x 135€/mc = 1'954'449,00 €

Complessivamente al bene immobiliare oggetto della presente perizia si ritiene attribuibile, sulla scorta delle analisi tecnica e delle verifica economica sin qui esperita (per quanto concerne il fabbricato rurale nel proprio stato di conservazione e per quanto concerne invece l'area da avviarsi allo sfruttamento secondo il proprio status urbanistico) un valore prudenzialmente attribuito pari a **€ 1'954'449,00**, derivante dalla considerazione che non possa essere preso in considerazione il valore globale derivante dalla sommatoria dei due singoli valori ma debba essere considerato quello inerente l'area al netto del valore intrinseco del fabbricato che per convenienza di equipara a zero.

3.2 Stima delle aree isolate

La stima dei terreni viene effettuata utilizzando la superficie catastale di riferimento. Dall'indagine di mercato effettuata su beni similari è emerso che il valore a mq delle aree rurali ad uso agricolo e prive di coltivazioni stabili ed arboree di pregio ha oscillato nell'arco di valori compresi tra 10 – 30€/mq.

In sintesi:

- lotto "A" = 1'572mq x 17,50 €/mq = 27'510,00 €

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- lotto "B"= 698mq x 17,50 €/mq = 12'215,00 €
- lotto "C"= 31'856mq x 10,00 €/mq x 0.2= 63'712,00 €
- lotto "D"= 10'037mq x 10,00 €/mq x 0.4= 40'148,00 €

Complessivamente il ben immobiliare costituito dai tre lotti di terreno ha un valore di **143'585,00 €** arrotondato.

***

CONCLUSIONI

Il sottoscritto perito, sulla scorta di quanto esposto, esprime il parere che il più probabile valore di mercato dell'intero paniere di beni immobiliari sito nel comune di Villa Lagarina (TN), costituito dal fondo a destinazione turistico-alberghiera e dai fondi a destinazione agro-silvo-pastorale, così come risultante dalla descrizione effettuata sino ad ora, con riferimento alla data del 06 novembre 2015, possa quantificarsi in forma arrotondata alle centinaia di euro, in via definitiva nella cifra di: **€ 2'098'000,00.**

(Diconsi euroduemilioninovantottomila/00)

Pertanto il sopra citato valore può essere assunto come nuovo valore di mercato degli immobili.

Tanto riferisce il sottoscritto ad evasione dell'incarico affidatogli.

***

Bergamo, 09 novembre 2015

Il Perito

Erick Curnis ingegnere

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€5,00
CINQUE/00
Agenzia Entrate
00031439 00006986 WONK0001
00134539 05/11/2015 10:40:33
4578-00010 F744E5EF87F98084
IDENTIFICATIVO : 01130172394365
0 1 13 017239 436 5

UNIONE EUROPEA – REPUBBLICA ITALIANA - TRIBUNALE DI BERGAMO

VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA STRAGIUDIZIALE ASSEVERATA

N° 7979 DELL'ANNO 2015

***

09 NOV. 2015

Oggi, avanti al sottoscritto cancelliere si presenta (sig) CURNIS (ing) ERICK, nato a Calcinate (BG) il giorno 01/09/1984, residente a Carobbio degli Angeli (BG), Via Caduti di Nassiriya n°8, identificato con carta d'identità n° AR3482610 rilasciata dal sindaco di Carobbio degli Angeli (BG), il quale esibisce la relazione peritale che precede e chiede di poterla asseverare per conto della società.

STAlegale.net

Ammonito ai sensi di legge sull'importanza morale del giuramento, sulle pene comminate dalla legge contro i falsi e reticenti, stando in piedi ed a capo scoperto ha giurato nella formula di rito ripetendo: "GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO LE FUNZIONI CHE MI SONO STATE AFFIDATE AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE LA VERITA'".

Letto, confermato e sottoscritto nella cancelleria del Tribunale di Bergamo il 09 novembre 2015.

09 NOV. 2015

***

IL PERITO

PROVINCIA DI BERGAMO
INGEGNERE
CURNIS
ALBO N. A-4401
ORDINE DEGLI INGEGNERI

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009