

**PERIZIA DI STIMA
UNITA' IMMOBILIARI
"CASTEL CRODA"
DAIANO (TN)**



RELAZIONE DESCRITTIVA –ESTIMATIVA

PREMESSA

Il sottoscritto Rizzoli geom. Mario, libero professionista ed iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Trento al n° 1411, è stato nominato dalla società ALPI 3000 s.r.l con sede in Daiano - p.iva e codice fiscale 01576730228 – per la valutazione dei propri beni immobiliari.

INDIVIDUAZIONE DI BENI

Oggetto della stima porzioni materiali di due edifici in aderenza che costituiscono di fatto un solo comparto immobiliare – Via Colonia a Daiano – denominato Castel Croda

DATI CATASTALI IDENTIFICATIVI

CATASTO URBANO

Comune catastale 123 – Daiano

p.ed. 160 - sub. 6 - fg 11 - P.M. 3 - cat . C/6

p.ed. 174 - sub. 6 - fg 11 - P.M. 3

p.ed. 174 - sub. 11- fg 8 - P.M. 3 - cat . A/3

LIBRO FONDARIO

in Partita Tavolare 240 II – p.ed. 160

da sezione A2



P.M. 3 A pianoterra e sotterra: ripostiglio a mattina-settentrione con accesso dal portico consortale, pozza del letame a mattina-mezzodì.
A secondo e terzo piano: le porzioni di solaio a settentrione.

1902 VERBALE 478/1 EVIDENZA CONSORTALITÀ

di p.ed. 160 P.M.1, p.ed. 160 P.M.2, p.ed. 160 P.M.3
con p.ed. 209

da sezione B **P.M. 3**

l'intavolazione dei beni individuati alla Partita Tavolare 240 è avvenuta in ditta a Alpi 3000 S.R.L. con sede a Daiano, 01576730228 per la quota 1/1 del diritto di proprietà, con il rango G.N. 1129/1 dd. 02.05.2005

LIBRO FONDIARIO

in Partita Tavolare 410 II – p.ed. 174

da sezione A2

P.M. 3 A pianoterra: la metà verso sera della stalla a settentrione con accesso dal cortile consortale, gli spazi sottogronda a settentrione e mattina della predescritta stalla ed a settentrione del resto della casa, stalla, avvolto.
A primo piano: aia sopra la predescritta metà di stalla a settentrione-sera, porzione di fienile attigua all'aia a settentrione-mattina, saletta, dispensa, cucina e due camere attigue a settentrione-mattina, con accesso a sera, fienile, latrina con spazio di accesso.
A terzo piano: la porzione di solaio a settentrione, la cucina.

PARTI COMUNI:

fra le porzioni:

- 1, 2, 3 e 4 la scala che da pianoterra verso sera mette al primo piano, il cortile coperto a sera che dà accesso agli avvolti ed alle stalle.
- 1 e 2 la scala che mette alle porzioni di solaio al secondo piano mezzodì-sera, la scala che mette dal primo piano di questa casa alla casa rustica attigua p.ed. 160.
- 1, 2 e 3 (alla porzione 3 spetta ora anche la quota già spettante alla porzione 4), a primo piano: transito; a secondo piano solaio

1902 VERBALE 478/1 EVIDENZA CONSORTALITÀ

di p.ed. 174 P.M. 1, p.ed. 174 P.M. 2, p.ed. 174 P.M. 3, p.ed. 174 P.M. 4
con p.ed. 209

1902 VERBALE 478/1 EVIDENZA

il coperto soprastante ai tabiati a sera-settentrione spetta indivisamente con un quarto ciascuna alle porzioni 1 e 2 e la metà alla porzione 3.

il coperto soprastante alle abitazioni delle porzioni 1, 2, 3 e 4 è consortale per le stesse. parte del coperto sopra le abitazioni (nella planimetria 3 e 4) spetta ora alla porzione 4 con evidenza GN. 1885/2004 riguarda p.ed. 174

da sezione B P.M. 3

l'intavolazione dei beni individuati alla Partita Tavolare 410 è avvenuta in ditta a Alpi 3000 S.R.L. con sede a Daiano, 01576730228 per la quota 1/1 del diritto di proprietà, con il rango G.N. 1129/1 dd. 02.05.2005

da sezione C P.M. 3

uso del forno a carico della cucina
a carico p.ed. 174 P.M. 3
a favore p.ed. 174 P.M. 3

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'edificio ricade all'interno della perimetrazione del centro storico, come individuata dal P.R.G. in vigore nel Comune di Daiano.

All'interno di suddetta perimetrazione l'immobile è classificato con grado di RESTAURO individuato con scheda d'intervento n° 43A e regolato dall'art. 16 delle norme tecniche di attuazione per il centro storico, soggetto a COMPARTO EDIFICATORIO P.C. come previsto dall'art. 65 delle N.T.A.

Art. 16 - Restauro

1. Costituiscono interventi di restauro quelli rivolti alla conservazione o al ripristino dell'organizzazione del complesso edilizio e alla valorizzazione dei caratteri stilistici, formali, tipologici e strutturali, assicurandone al tempo stesso la funzionalità nell'ambito di una destinazione d'uso compatibile. L'intervento comprende inoltre il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costruttivi e degli impianti tecnologici richiesti dalle esigenze d'uso, nonché l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
2. Per gli interventi di restauro degli edifici vincolati ai sensi della D. Lgs 490 del 29 ottobre 1999 e dalla L. 21 maggio 2004 n. 128 sono obbligatori l'autorizzazione ed il controllo con le modalità previste dal Servizio Beni Culturali della Provincia Autonoma di Trento.
3. Oltre agli interventi di manutenzione ordinaria sono ammessi i seguenti lavori:
 - a) il consolidamento strutturale, purché diretto esclusivamente a conservare il sistema statico dell'edificio,
 - b) il ripristino di parti originali dell'edificio demolite o scomparse solamente se queste ultime sono accertabili mediante disegni, documenti, fotografie originali e documenti catastali; nel ripristino si devono utilizzare materiali e tecniche uguali o analoghi agli originali, avendo cura che sia comunque consentita una lettura storica degli interventi,
 - c) il rinnovo per sostituzione degli elementi costruttivi, qualora tale necessità sia documentata negli elaborati progettuali;
 - d) le opere interne strutturali e funzionali richieste dall'eventuale cambiamento della destinazione d'uso, esclusa l'installazione di ascensori e altri corpi montanti che comportino la manomissione di strutture architettoniche di pregio o l'alterazione della tipologia edilizia esistente;
 - e) l'eliminazione degli elementi estranei agli organismi edilizi, intendendo per tali tutte le aggiunte e le modifiche avvenute in epoca posteriore alla costruzione originaria che non rivestono interesse ai fini della storia dell'edificio e che non sono integrate in modo coerente con i caratteri storico-architettonici dell'edificio;
 - f) la riapertura di fori di facciata preesistenti e successivamente tamponati qualora coerenti con l'assetto architettonico della facciata.

Art. 65 – Comparto Edificatorio – Castel Croda

Il Comparto Edificatorio di Castel Croda è soggetto alla normativa di cui agli artt. 51 e 52 della L.P. 5 settembre 1991, n. 22.

L'edificio di Castel Croda è senza dubbio la testimonianza storica ed architettonica più rilevante dell'intero abitato di Daiano. Ciò che deve essere valorizzato con l'intervento di restauro è proprio l'aspetto emblematico che l'edificio, nonostante le manomissioni successive, comunque conserva, tanto da poter essere individuato come paradigma dei modi di vivere, di costruire e di abitare il luogo in cui sorge. L'edificio si caratterizza per la presenza di una parte riservata alle abitazioni, di parti rustiche, di parti comuni, dall'insieme delle quali si riesce ancora a ricostruire i modi di vita antichi. Si caratterizza anche per la presenza di accessi a monte per i fienili e di accessi a valle per le stalle e le abitazioni, per la presenza di un forno del pane sul prospetto est, di finestre ogivali con gli stipiti in pietra, di un erker in facciata sud, di un passaggio coperto, di un aia che attraversa tutto l'edificio e su cui si affacciano stalle, avvolti, pollai, concimaie e legnaie. L'insieme degli elementi definisce un organismo complesso di notevole interesse e qualità formale ed architettonica. Questi elementi e queste caratteristiche fanno di Castel Croda un "monumento" che documenta la storia sociale ed economica dell'abitato e rende evidente l'importanza del mantenimento dell'integrità di tutti gli elementi, delle loro relazioni e della complessità funzionale che ne deriva. La frantumazione della proprietà ha comportato l'arbitraria suddivisione di ambiti e spazi originariamente a carattere unitario sia dal punto di vista funzionale che formale ed architettonico. Si impone quindi un intervento sistematico, coordinato ed esteso all'intero complesso edilizio, alla base del quale ci deve essere una visione d'insieme che sia in grado, attraverso una progettazione unitaria, di riconoscere i singoli elementi costitutivi al fine di valorizzarne e conservarne l'assetto complessivo.

LA PORZIONE DI CASA IDENTIFICATA CON IL SUB. 11 è classificata con grado di RISANAMENTO CONSERVATIVO individuata con scheda d'intervento n° 43B e regolato dall'art. 17 delle norme tecniche di attuazione per il centro storico.

Art. 17 – Risanamento conservativo

1. Costituiscono interventi di risanamento conservativo quelli tendenti alla conservazione o al ripristino degli elementi fondamentali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, nonché all'adeguamento all'uso moderno dell'intero organismo degli edifici, migliorando le condizioni di abitabilità in ordine soprattutto alle esigenze igienico-sanitarie, mediante un insieme sistematico di opere e con un progressivo recupero del legame con l'impianto tipologico organizzativo iniziale.

DESCRIZIONE DEI BENI

Sopralluogo dd. 16 settembre 2014

Le porzioni materiali oggetto di stima si trovano in un fabbricato di vecchia costruzione che necessita di opere di ristrutturazione, nello stato in cui si trovano non sono agibili/abitabili.

p.ed. 160 p.m. 3 sub. 6 – p.ed. 174 p.m. 3 sub. 10 unità costituita da un deposito a piano terra, fienile a primo piano, solaio a secondo piano

p.ed. 174 p.m. 3 sub. 11 unità costituita da alloggio a primo piano composto da: cucina, due stanze, bagno, w.c., corridoio, dispensa, ripostiglio, cantina a piano terra. Alloggio non abitabile.

METODO DI STIMA E VALUTAZIONE DEI BENI

Finalità della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto nello stato di fatto in cui si trovano secondo il metodo sintetico comparativo, individuando una scala di prezzi correnti di mercato praticati nella zona od in zone parimenti apprezzate nel territorio comunale, per

immobili di analoghe caratteristiche costruttive, consistenza e soprattutto per destinazione d'uso.
Agli spazi comuni non è attribuito un valore perché contemplato nel valore della proprietà esclusiva.

I valori espressi nel presente elaborato, in considerazione dello scopo per il quale la stima è stata commissionata, tengono conto del realizzo degli immobili nell'arco temporale di cinque anni. Sulla base degli accertamenti e delle valutazioni effettuate gli importi di riferimento per le unità immobiliari, anche in considerazione della crisi del settore immobiliare che ha colpito pesantemente, sono determinati come segue:

Si attribuisce un valore a corpo tenendo conto della metrature e del forte degrado in cui versa l'immobile.

L'unità immobiliare nel suo complesso è costituita da un alloggio di circa 97,00 metri quadrati commerciali e da locali pertinenziali per una superficie complessiva di circa 190,00 metri quadrati netti.

Unità immobiliare € 110.000,00

CONCLUSIONI

Per quanto sopra assunto si determina il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di stima e nello stato nel quale si trovano in:

COMPLESSIVI Euro 110.000,00
(diconsi Euro centodiecimila/00)

Con quanto sopra si ritiene di aver assolto l'incarico conferito

Cavalese, 26 novembre 2014

Il tecnico Geom. Mario Rizzoli

