

FALLIMENTO N. 6/2018

“BIASI RENZO” - C.F. BSIRNZ64E23F341W

G.D. DOTT.SSA MONICA ATTANASIO

PERIZIA DI STIMA DEGLI IMMOBILI

STIMA DEI BENI IMMOBILI COSÌ CENSITI:

P.T. 333 II, P.ED. 118, P.M. 2, C.C. PRESSON

P.T. 385 II, P.F. 203/1, C.C. PRESSON

P.T. 112 II, P.F. 2/1, P.F. 6, P.F. 7, P.F. 15/2, C.C. DIMARO

P.T. 229 II, P.F. 16, C.C. DIMARO

PT.140 II, P.ED. 34/1, P.M. 3, C.C. PRESSON

P.T. 211 II, P.F. 322/1, P.F. 322/2, P.F. 322/3, P.F. 326, P.F. 575, C.C. PRESSON

P.T. 57 II, P.ED. 35, P.M. 5, C.C. PRESSON

P.T. 71 II, P.ED. 7, P.M. 10, C.C. PRESSON

Trento, dicembre 2018

Il perito estimatore

dott. ing. Giovanni Mainenti



INDICE

1. CONFERIMENTO DELL'INCARICO AL QUESITO DI STIMA	4
2. VALUTAZIONE IMMOBILIARE	4
2.1 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO	4
2.2 CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI	5
2.3 STANDARD E VALUTAZIONI IMMOBILIARI	5
2.4 SEGMENTAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE	5
2.5 PRINCIPI DI VALUTAZIONE	5
2.6 PROCEDIMENTI DI STIMA	6
3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI	8
3.1 CLASSIFICAZIONE CATASTALE P.ed. 118 P.M. 2 C.C Presson	8
3.2 CLASSIFICAZIONE CATASTALE P.ed. 34/1, 35 e 7 C.C Presson	10
3.3 PARTICELLE FONDIARIE	11
4. DESCRIZIONE TAVOLARE	16
4.1 DESCRIZIONE TAVOLARE P.ED. 118 P.M. 2	16
4.2 DESCRIZIONE TAVOLARE P.ED. 34/1 P.M. 3	16
4.3 DESCRIZIONE TAVOLARE P.ED. 35 P.M. 5	16
4.4 DESCRIZIONE TAVOLARE P.ED. 35 P.M. 3	17
4.5 DESCRIZIONE TAVOLARE P.ED. 7 P.M. 10	17
4.6 DESCRIZIONE TAVOLARE PARTICELLE FONDIARIE	17
5. UBICAZIONE E CONTESTO DEGLI IMMOBILI	20
5.1 TRANSITI AI FABBRICATI	20
5.2 PARTICELLE EDIFICIALI p.ed 34/1 e p.ed. 35	21
5.2.1 DESCRIZIONE P.ed. 35	22
5.2.2 DESCRIZIONE P.ed. 34/1	23
5.2.3 CARATTERISTICHE STRUTTURALI	24
5.2.4 CARATTERISTICHE DI FINITURA E IMPIANTI	24
5.2.5 PRATICHE EDILIZIE DEPOSITATE, DICHIARAZIONI E CERTIFICAZIONI	24

5.2.6 IRREGOLARITA URBANISTICHE ED EDILIZIE	24
5.3 DESCRIZIONE P.ed. 7 P.M. 10	33
5.3.1 ACCESSI AL FABBRICATO:	33
5.3.2 CARATTERISTICHE STRUTTURALI	33
5.3.3 CARATTERISTICHE DI FINITURA	34
5.3.4 PRATICHE EDILIZIE DEPOSITATE, DICHIARAZIONI E CERTIFICAZIONI	34
5.3.5 IRREGOLARITA URBANISTICHE ED EDILIZIE	34
5.4 DESCRIZIONE P.ed. 118 P.M. 2	38
5.4.1 CARATTERISTICHE DI FINITURA E IMPIANTI	39
5.4.2 PRATICHE EDILIZIE DEPOSITATE, DICHIARAZIONI E CERTIFICAZIONI	43
5.4.3 IRREGOLARITA URBANISTICHE ED EDILIZIE	43
5.5 DESCRIZIONE DEI FONDI	50
5.5.1 ACCESSO E TRANSITI	50
5.5.2 DESCRIZIONE p.f. 2/1, p.f. 6, p.f. 7, p.f. 15/2, p.f. 16	50
5.5.3 DESCRIZIONE p.f. 322/1, p.f. 322/2, p.f. 322/3, p.f. 326, p.f. 575	52
5.5.4 DESCRIZIONE p.f. 203/1	54
6. SITUAZIONE URBANISTICA	55
6.1 PIANO REGOLATORE GENERALE PARTICELLE EDIFICIALI	55
6.2 PIANO REGOLATORE GENERALE PARTICELLE FONDARIE	58
7. CALCOLO DELLE SUPERFICI	42
7.1 Determinazione superfici P.ed 118, P.M. 2	63
7.2 Determinazione superfici P.ed. 34/1, P.M. 3 Sub. 5 C.C. Presson	68
7.3 Determinazione superfici P.ed. 35 P.M. 3 Sub. 2 e P.M. 5 Sub. 1 C.C. Presson	69
7.4 Determinazione superfici P.ed. 7, P.M. 10 Sub. 6 C.C. Presson	73
7.5 Superfici fondiarie	75
8. GIUDIZIO DI STIMA DEL BENE	76
8.1 VALORI COMMERCIALI PARTICELLE EDIFICIALI	76
8.2 STIMA DEL VALORE DELLA P.ED. 118 Sub. 8 P.M. 2 CON IL MCA	78

8.3 STIMA DEL VALORE DELLA P.ED. 34/1 E DELLA P.ED. 35 CON IL MCA	79
8.4 STIMA DEL VALORE DELLA P.ED. 7 CON IL MCA	80
8.5 STIMA DEL VALORE DELLE P.ED. con i valori FIMAA e OMI	80
8.6 SINTESI DI STIMA IMMOBILI NELLA P.Ed. 118 C.C. Presson	81
8.7 SINTESI DI STIMA IMMOBILI NELLE P.Ed. 7, 34/1 e 35 C.C. Presson	82
8.8 SINTESI DI STIMA PARTICELLE FONDIARIE	84
9. CONCLUSIONI	87
ALLEGATI	89

1. CONFERIMENTO DELL'INCARICO AL QUESITO DI STIMA

Il sottoscritto ing. Giovanni Mainenti con studio in Trento piazza Vicenza n°12, iscritto all'Albo degli ingegneri della Provincia Autonoma di Trento al n° 2714, ha ricevuto in data 10/07/2018 l'incarico dal dott. Roberto Gonzo, quale curatore fallimentare del fallimento "Biasi Renzo", c.f.: BSIRNZ64E23F341W nato il 23/05/1964 a Monclassico (TN) di redigere una relazione di stima al fine di accertare il piu probabile valore di mercato di alcuni beni immobili di proprieta della stessa persona alla data attuale. Nella presente perizia risultano cosi individuati:

- P.T. 333 II, P.ED. 118, P.M. 2, C.C. PRESSON, QUOTA 1/1
- P.T. 385 II, P.F. 203/1, C.C. PRESSON, QUOTA 1/1
- P.T. 112 II, P.F. 2/1, P.F. 6, P.F. 7, P.F. 15/2, C.C. DIMARO, QUOTA 1/4
- P.T. 229 II, P.F. 16, C.C. DIMARO, QUOTA 1/8
- PT.140 II, P.ED. 34/1, P.M. 3, C.C. PRESSON, QUOTA1/4
- P.T. 211 II, P.F. 322/1, P.F. 322/2, P.F. 322/3, P.F. 326, P.F. 575, C.C. PRESSON, QUOTA1/4
- P.T. 57 II, P.ED. 35, P.M. 5, C.C. PRESSON, QUOTA1/4
- P.T. 71 II, P.ED. 7, P.M. 10, C.C. PRESSON, QUOTA 1/4

La presente stima è stata redatta conformemente a quanto previsto dall'art. 173 bis, disp. att., Codice Procedura Civile.

2. VALUTAZIONE IMMOBILIARE

2.1 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Stimare il valore di mercato di un bene, significa determinare il più probabile prezzo di vendita che potrà verificarsi in uno scambio in un determinato tempo.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato bene immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. Questo valore dipende principalmente dalle caratteristiche del bene che possono

essere identificate come locazionali, posizionali, tipologiche, economiche e istituzionali. Le caratteristiche locazionali riguardano l'ubicazione dell'immobile, le posizionali riguardano la collocazione dell'immobile nel contesto (esposizione, ecc.), le tipologiche riguardano lo stato di coltivazione o degli impianti, ecc., le economiche riguardano le condizioni e le limitazioni di uso del bene immobile (libero o affittato, servitù, ecc.) e le condizioni di finanziamento e infine le istituzionali riguardano il quadro normativo (piano regolatore, sistema impositivo, ecc.).

Il valore delle aree dipende principalmente dalle caratteristiche estrinseche cioè dalla ubicazione e dall'accessibilità, nonché dalla destinazione d'uso prevista nei P.R.G. di zona.

2.2 CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari si propone di rappresentare la migliore pratica valutativa corrente adottata a livello nazionale e internazionale. A questo fine si pone come obiettivo generale il conseguimento di condizioni di trasparenza del reale valore economico dei beni e di maggiore equità del mercato immobiliare, al fine di concorrere a modernizzarlo e a renderlo più efficiente e competitivo.

2.3 STANDARD E VALUTAZIONI IMMOBILIARI

Lo standard si propone come modello di riferimento al quale comparare le metodologie valutative adottate al fine di conseguire un risultato univoco del processo di valutazione immobiliare e di armonizzazione delle procedure in uso a livello nazionale con gli standard internazionali.

2.4 SEGMENTAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE

Il mercato immobiliare è articolato in sottomercati, denominati segmenti, sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale da parte dei soggetti operatori e nell'attività estimativa da parte dei valutatori. L'individuazione del segmento di mercato è riferita all'immobile oggetto della valutazione e agli immobili comparabili rilevati ai fini della stima.

2.5 PRINCIPI DI VALUTAZIONE

I principi di valutazione rappresentano i fondamenti sui quali poggiano il processo di valutazione e il giudizio estimativo.

I principi valutativi sono rappresentati dalle seguenti proposizioni schematiche:

Il *principio del prezzo* è un postulato dichiarativo e afferma che il giudizio di stima è formulato in termini di prezzo o più generalmente in termini monetari.

Il *principio della previsione* afferma che il giudizio di stima è previsivo e poiché si basa su un prezzo è una previsione di prezzo.

Il *principio dello scopo* afferma che il valore da stimare dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio scopo, movente o ragione pratica che promuove la valutazione medesima.

Il *principio di ordinarietà* afferma che il giudizio di stima è ordinario. Dal punto di vista estimativo, il principio di ordinarietà asserisce che il più probabile valore di un immobile è il valore medio della distribuzione statistica normale (o gaussiana) dei valori. Secondo questa distribuzione unimodale e simmetrica, il valore da stimare è il valore centrale più frequente (media, moda o mediana).

Il *principio di comparazione* afferma che il giudizio di stima è comparativo. La metodologia estimativa pone come unico fondamento logico della valutazione la comparazione tra l'immobile oggetto di stima e gli altri immobili di prezzo noto con caratteristiche simili presi a confronto.

2.6 PROCEDIMENTI DI STIMA

I procedimenti di stima rappresentano il modo con cui si conduce un'operazione estimativa per giungere alla soluzione di un problema o ad un risultato. Tramite i procedimenti di stima si giunge alla formulazione quantitativa della valutazione.

Secondo la letteratura estimativa e gli standard di valutazione internazionali, i procedimenti di stima possono essere classificati nel metodo del confronto di mercato, nei procedimenti per capitalizzazione del reddito e nel metodo del costo. In questa stima verranno adottati il metodo del confronto di mercato. E' un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il principale e più importante procedimento del metodo del confronto è il market comparison approach (MCA), che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo.

Allo scopo verranno anche presi a riferimento sia il listino prezzi immobiliari 2019 della “Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari” (FIMAA) che le valutazioni dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare “OMI” riportate dall’Agenzia delle Entrate anno 2018.

Per quanto riguarda i terreni verranno utilizzati anche i valori agricoli medi (VAM) del Trentino.

Nello specifico i VAM non sono in grado di esprimere con la stessa chiarezza dei correnti listini immobiliari la variabilità dei valori agricoli ordinari effettivi essendo vincolati, per definizione intrinseca, ad esprimere un medesimo valore unitario per comune e qualità di coltura. Di fatto, per i motivi sopra esposti il valore agricolo medio di un Comune, per uno specifico terreno, può risultare o più alto o più basso del reale valore di mercato. Nel caso di esproprio di un’area non edificabile, l’indennità è determinata in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo, senza valutare la possibile o l’effettiva utilizzazione diversa da quella agricola. Se l’area non è effettivamente coltivata, l’indennità è commisurata al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura prevalente nella zona fondo.

I VAM sono regolamentati dalla seguente normativa:

- D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 art. 40-42 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità (Testo A)" L. 22-10-1971 n. 865 art.16 "Programmi e coordinamento dell’edilizia residenziale pubblica, norme sulla espropriazione per pubblica utilità".

Naturalmente tutti i riferimenti e la loro eventuale attualizzazione, sono utilizzati nella stima come ausilio, essendo la valutazione estimativa compito del perito, che la esegue assumendo nella valutazione tutti i dati e le notizie che gli consentono di determinare il giusto valore di mercato degli immobili oggetto di stima.

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

3.1 CLASSIFICAZIONE CATASTALE P.ed. 118 P.M. 2 C.C Presson

La situazione degli atti informatizzati presso il servizio Catasto:

PARTICELLE EDIFICIALI: Comune catastale 295 di Presson

N	CC	p.ed.	Sub.	Foglio	PM	Zona	Categ.	Classe	Consist.	Sup.
1	295	118	6	1	2	2	C/6	3	110 mq	110 mq
2	295	118	7	1	2	2	A/2	4	3 vani	50 mq
3	295	118	8	1	2	2	A/2	4	7 vani	122 mq
4	295	118	9	1	2	2	C/2	1	30 mq	40 mq
9	295	118	15	1	2	2	F/5	-	-	-

Proprietario: BIASI RENZO, BSIRNZ64E23F341W nato a MONCLASSICO (TN) il 23-05-1964

Usufruttuario: MENGON LIA, MNGLIA30B61D302A nata a DIMARO (TN) il 21-02-1930

UTILITA' COMUNI:

N	CC	p.ed.	Sub.	Foglio	PM	Zona	Categ.	Classe	Consist.	Sup.
5	295	118	10	1	1÷2	2	C/2	1	38 mq	45 mq
6	295	118	11	1	1÷2	2	C/2	1	37 mq	44 mq
7	295	118	13	1	1÷2	2	F/1	-	-	-
8	295	118	14	1	1÷2	2	F/5	-	-	-

P.M. 1:

Proprietario: BIASI GINO, BSIGNI58S01F341Q nato/nata a MONCLASSICO (TN) il 01-11-1958

Usufruttuario: MENGON LIA, MNGLIA30B61D302A nata a DIMARO (TN) il 21-02-1930

P.M. 2:

Proprietario: BIASI RENZO, BSIRNZ64E23F341W nato a MONCLASSICO (TN) il 23-05-1964

Usufruttuario: MENGON LIA, MNGLIA30B61D302A nata a DIMARO (TN) il 21-02-1930



Estratto mappa p.ed. 118 C.C. Presson

3.2 CLASSIFICAZIONE CATASTALE P.ed. 34/1, 35 e 7 C.C Presson

N	CC	p.ed.	Sub.	Foglio	PM	Zona	Categ.	Classe	Consist.	Sup.
10	295	34/1	5	2	3	2	A/4	1	3 vani	66 mq
11	295	35	1	2	5	2	A/4	3	6 vani	128 mq
12	295	7	6	2	10	2	C/2	1	73 mq	134 mq

Proprietario quota **1/4**: BIASI RENZO, BSIRNZ64E23F341W nato a MONCLASSICO (TN) il 23-05-1964

Usufruttuario: MENGON LIA, MNGLIA30B61D302A nata a DIMARO (TN) il 21-02-1930



Estratto mappa p.ed. 34/1; p.ed. 35 e p.ed. 7 C.C. Presson

3.3 PARTICELLE FONDIARIE

N	Tipo	Part.	Foglio	P. T. C.C.	Coltura	Sup. mq	Altre info
1	F	203/1	1	385	Arativo	328	C.C. 295 Presson

Proprietario: BIASI RENZO, BSIRNZ64E23F341W nato a MONCLASSICO (TN) il 23-05-1964

N	Tipo	Part.	Foglio	P. T. C.C.	Coltura	Sup. mq	Altre info
1	F	2/1		112	Pascolo	796	C.C. 136 Dimaro
2	F	6		112	Prato	1113	C.C. 136 Dimaro
3	F	7		112	Improdut.	286	C.C. 136 Dimaro
4	F	15/2		112	Pascolo	611	C.C. 136 Dimaro

Proprietario quota **1/4**: BIASI RENZO, BSIRNZ64E23F341W nato a MONCLASSICO (TN) il 23-05-1964

N	Tipo	Part.	Foglio	P. T. C.C.	Coltura	Sup. mq	Altre info
1	F	16		229	Pascolo	370	C.C. 136 Dimaro

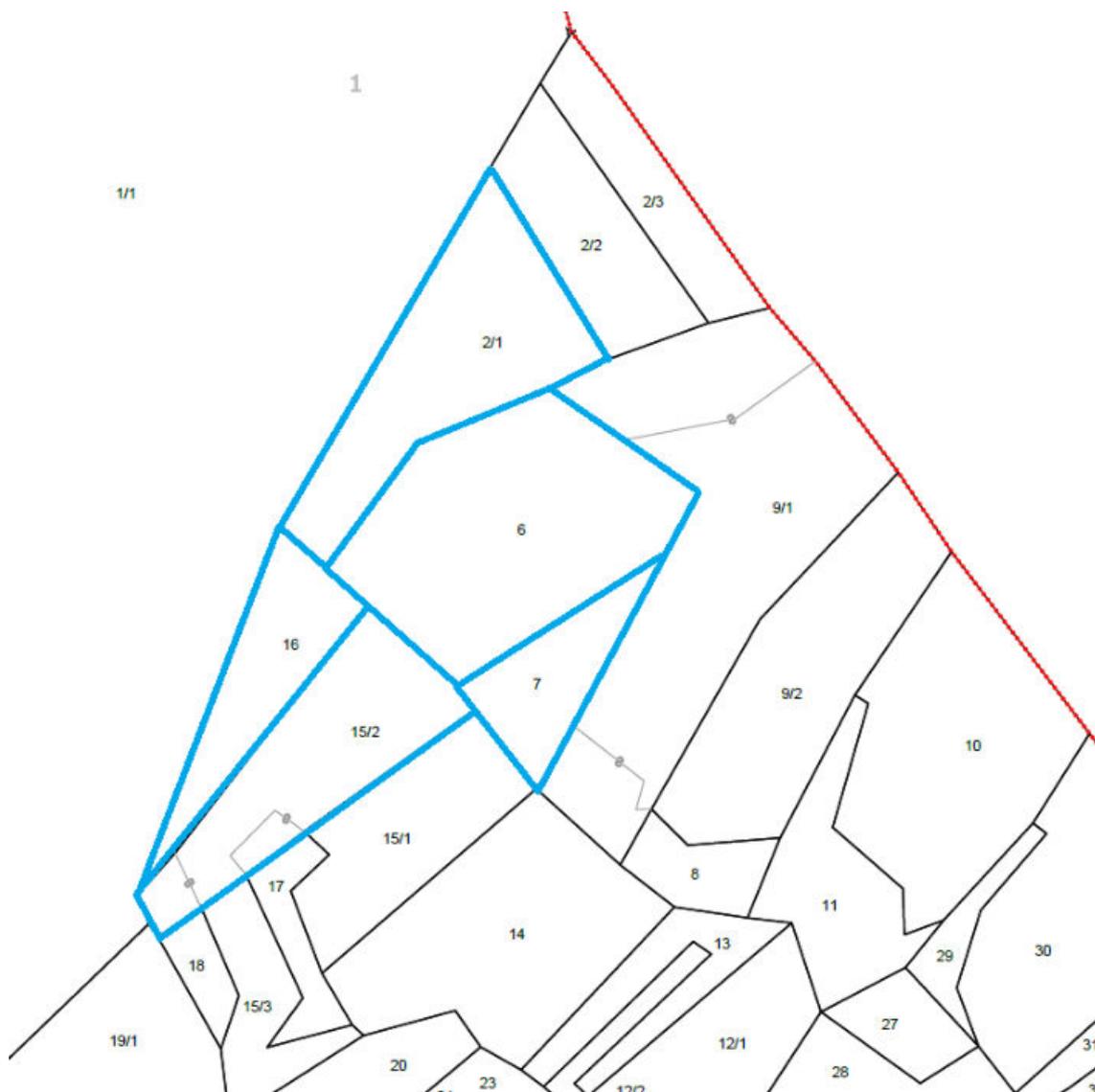
Proprietario quota **1/8**: BIASI RENZO, BSIRNZ64E23F341W nato a MONCLASSICO (TN) il 23-05-1964

N	Tipo	Part.	Foglio	P. T. C.C.	Coltura	Sup. mq	Altre info
1	F	322/1	1	211	Prato	1300	C.C. 295 Presson
2	F	322/2	1	211	Prato	55	C.C. 295 Presson
3	F	322/3	1	211	Prato	65	C.C. 295 Presson
4	F	326	1	211	Prato	130	C.C. 295 Presson
5	F	575	1	211	Prato	1283	C.C. 295 Presson

Proprietario quota **1/4**: BIASI RENZO, BSIRNZ64E23F341W nato a MONCLASSICO (TN) il 23-05-1964



Estratto mappa p.f. 203/1 C.C. Presson



Estratto mappa C.C. Dimaro
p.f. 2/1, p.f. 6, p.f. 7, p.f. 15/2, p.f. 16



Estratto mappa C.C. Presson
p.f. 322/1; p.f. 322/2; p.f. 322/3; p.f. 326



Estratto mappa C.C. Presson, p.f. 575

4 DESCRIZIONE TAVOLARE

4.1 DESCRIZIONE TAVOLARE P.ED. 118 P.M. 2

Il Libro Maestro allo stato attuale descrive le particelle nel seguente modo:

COMUNE CATASTALE 295 Presson - Ultimo piombo evaso G.N. 1511/2017

P.Ed.	P.M.	Qualità	Classe	Superficie mq	R. Dominic. euro	R. Agrario euro
118	2	Edificio	0	870	-	-

Biasi Renzo, BSIRNZ64E23F341W nato/nata il 23/05/1964 a Monclassico – **quota 1/1**

12/06/1984 - G.N. 932/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI USUFRUTTO

a favore Mengon Lia, MNGLIA30B61D302A nato/nata il 21/02/1930 a Dimaro

PARTI COMUNI: Fra le porzioni 1 e 2 con 1/2 ind.ciasc.: a piano interrato: due terrapieni, disbrigo con scala fino al pianoterra e quattro cantine; a pianoterra: andito, portico, corridoio, spazio, disbrigo, vano giroscala ascendente fino al terzo piano, scala esterna ascendente fino al primo piano; a primo piano: terrazza; a pianta tetto: tetto.

Vedi copia particolare del Libro Maestro per diritti di servitù, prenotazione diritti di ipoteca e diritto di usufrutto.

4.2 DESCRIZIONE TAVOLARE P.ED. 34/1 P.M. 3

P.Ed.	P.M.	Qualità	Classe	Superficie mq	R. Dominic. euro	R. Agrario euro
34/1	3	Edificio	0	401	-	-

06/09/2013 - G.N. 1318/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ

Biasi Renzo, BSIRNZ64E23F341W nato/nata il 23/05/1964 a Monclassico - **quota 1/4**

Le generalità degli altri comproprietari sono indicate in Copia Particolare del Libro Maestro.

06/09/2013 - G.N. 1318/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI USUFRUTTO

a favore Mengon Lia, MNGLIA30B61D302A nato/nata il 21/02/1930 a Dimaro

Vedi copia particolare del Libro Maestro per diritti di servitù, consorzialità, divisione materiale, diritto di proprietà congiunto, diritti di ipoteca e diritto di usufrutto.

4.3 DESCRIZIONE TAVOLARE P.ED. 35 P.M. 5

P.Ed.	P.M.	Qualità	Classe	Superficie mq	R. Dominic. euro	R. Agrario euro
35	5	Edificio	0	283	-	-

06/09/2013 - G.N. 1318/4 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ

Biasi Renzo, BSIRNZ64E23F341W nato/nata il 23/05/1964 a Monclassico - **quota** ¼

Le generalità degli altri comproprietari sono indicate in Copia Particolare del Libro Maestro.

06/09/2013 - G.N. 1318/6 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI USUFRUTTO

a favore Mengon Lia, MNGLIA30B61D302A nato/nata il 21/02/1930 a Dimaro.

Vedi copia particolare del Libro Maestro per diritti di servitù, consorzialità, divisione materiale, diritti di ipoteca e diritto di usufrutto.

4.4 DESCRIZIONE TAVOLARE P.ED. 35 P.M. 3

La p.ed. 34/1 P.M. 3 risulta proprietario pro-tempore quota 1/1 della p.ed. 35 P.M. 3.

4.5 DESCRIZIONE TAVOLARE P.ED. 7 P.M. 10

P.Ed.	P.M.	Qualità	Classe	Superficie mq	R. Dominic. euro	R. Agrario euro
7	10	Edificio	0	374	-	-

06/09/2013 - G.N. 1318/7 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ

Biasi Renzo, BSIRNZ64E23F341W nato/nata il 23/05/1964 a Monclassico - **quota** ¼

Le generalità degli altri comproprietari sono indicate in Copia Particolare del Libro Maestro.

06/09/2013 - G.N. 1318/9 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI USUFRUTTO

a favore Mengon Lia, MNGLIA30B61D302A nato/nata il 21/02/1930 a Dimaro

Vedi copia particolare del Libro Maestro per diritti di servitù, consorzialità, divisione materiale, diritti di ipoteca e diritto di usufrutto.

4.6 DESCRIZIONE TAVOLARE PARTICELLE FONDARIE

COMUNE CATASTALE 295 Presson

p.f.	Qualità	Classe	Superficie mq	R. Dominicale euro	R. Agrario euro
203/1	Arativo	3	328	0,68	0,34

Vedi in allegato copia particolare del Libro Maestro per diritti di ipoteca.

COMUNE CATASTALE 136 Dimaro

p.f.	Qualità	Classe	Superficie mq	R. Dominicale euro	R. Agrario euro
2/1	Pascolo	4	796	0,33	0,25
6	Prato	5	1113	2,59	1,72
7	improduttivo	0	286	-	-
15/2	Pascolo	4	611	0,25	0,19

06/09/2013 - G.N. 1318/14 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ

Biasi Renzo, BSIRNZ64E23F341W nato/nata il 23/05/1964 a Monclassico – **quota 1/4**

Le generalità degli altri comproprietari sono indicate in Copia Particolare del Libro Maestro.

06/09/2013 - G.N. 1318/16 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI USUFRUTTO

a favore Mengon Lia, MNGLIA30B61D302A nato/nata il 21/02/1930 a Dimaro

Vedi in allegato copia particolare del Libro Maestro per diritti di ipoteca.

COMUNE CATASTALE 136 Dimaro

p.f.	Qualità	Classe	Superficie mq	R. Dominicale euro	R. Agrario euro
16	Pascolo	4	370	0,15	0,11

06/09/2013 - G.N. 1318/17 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ

Biasi Renzo, BSIRNZ64E23F341W nato/nata il 23/05/1964 a Monclassico - **quota 1/8**

Le generalità degli altri comproprietari sono indicate in Copia Particolare del Libro Maestro.

Vedi in allegato copia particolare del Libro Maestro per diritti di usufrutto e ipoteca.

COMUNE CATASTALE 295 Presson

p.f.	Qualità	Classe	Superficie mq	R. Dominicale euro	R. Agrario euro
322/1	Prato	5	1300	3,02	2,01
322/2	Prato	5	55	0,13	0,09
322/3	Prato	5	65	0,15	0,10
326	Prato	5	130	0,30	0,20
575	Prato	5	1283	2,98	1,99

*Stima del valore di mercato
dei beni immobili di proprietà di
Biasi Renzo BSIRNZ64E23F341W*

dott. ing. Giovanni Mainenti
Piazza Vicenza, 12 – 38122 Trento
Cell. +39 347/7124688
e-mail: giovanni.mainenti@ingpec.eu

06/09/2013 - G.N. 1318/11 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ

Biasi Renzo, BSIRNZ64E23F341W nato/nata il 23/05/1964 a Monclassico – **quota** ¼

Le generalità degli altri comproprietari sono indicate in Copia Particolare del Libro Maestro.

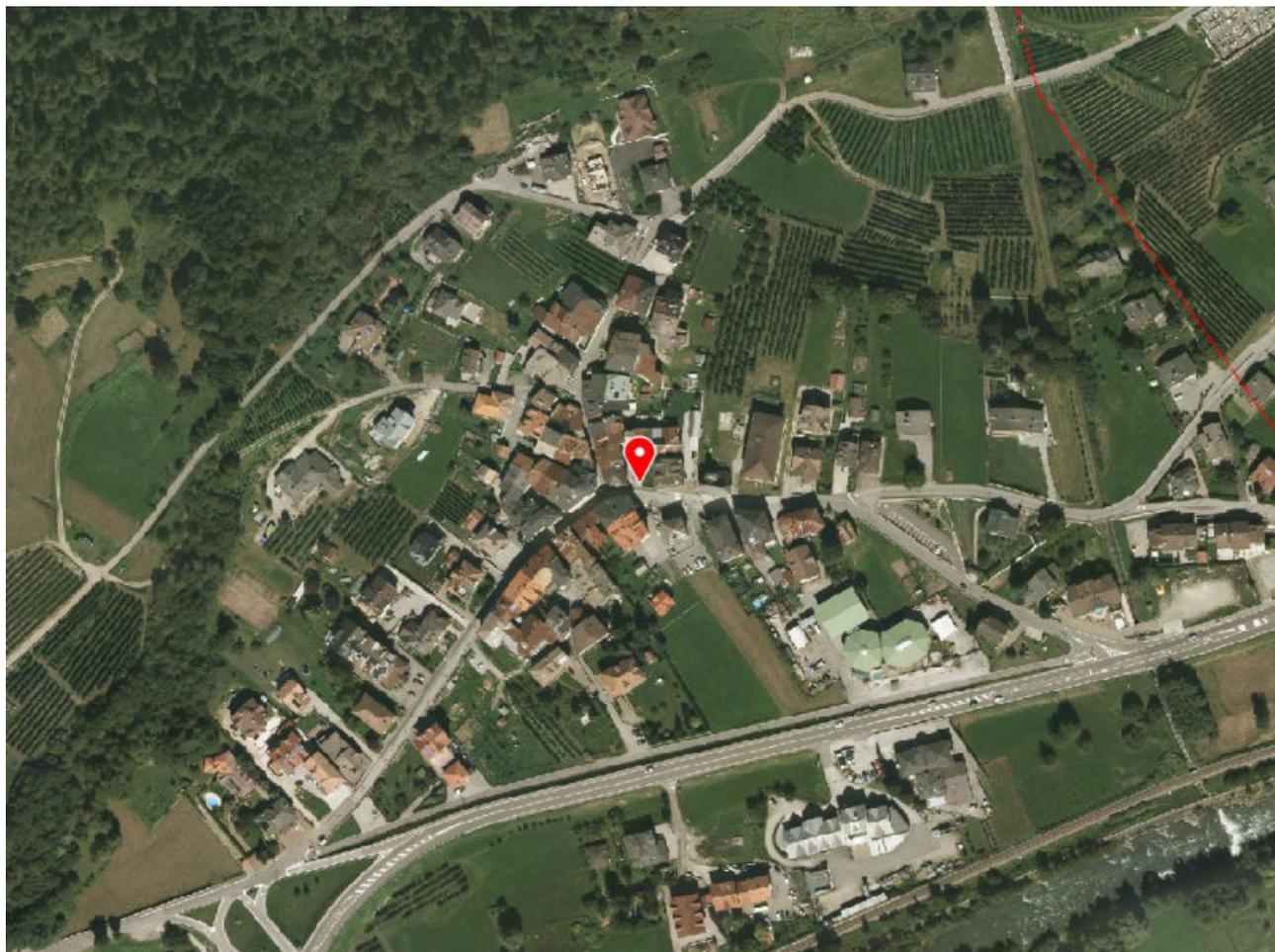
Vedi in allegato copia particolare del Libro Maestro per diritti di usufrutto e ipoteca.

5. UBICAZIONE E CONTESTO DEGLI IMMOBILI

Tali immobili sono situati all'interno o in prossimità della frazione di Presson del comune di Dimaro Folgarida in provincia di Trento. Il paese è collocato a 750 m sul livello del mare e risulta geograficamente tra Monclassico e Dimaro. La frazione è abbastanza antica e vi si trovano alcuni edifici databili al XVII secolo.

5.1 TRANSITI AI FABBRICATI

I fabbricati si trovano all'interno della frazione di Presson. Le p.ed. 34/1, 35 e 7 si raggiungono percorrendo via Brescia che diramandosi dalla SS42 attraversa tutto il centro abitato. La p.ed. 118 si raggiunge percorrendo via Borgo e successivamente via di Marau che penetra nelle aree agricole e forestali a nord della frazione. Tutte le particella risultano poste in prossimità di pubblica via.

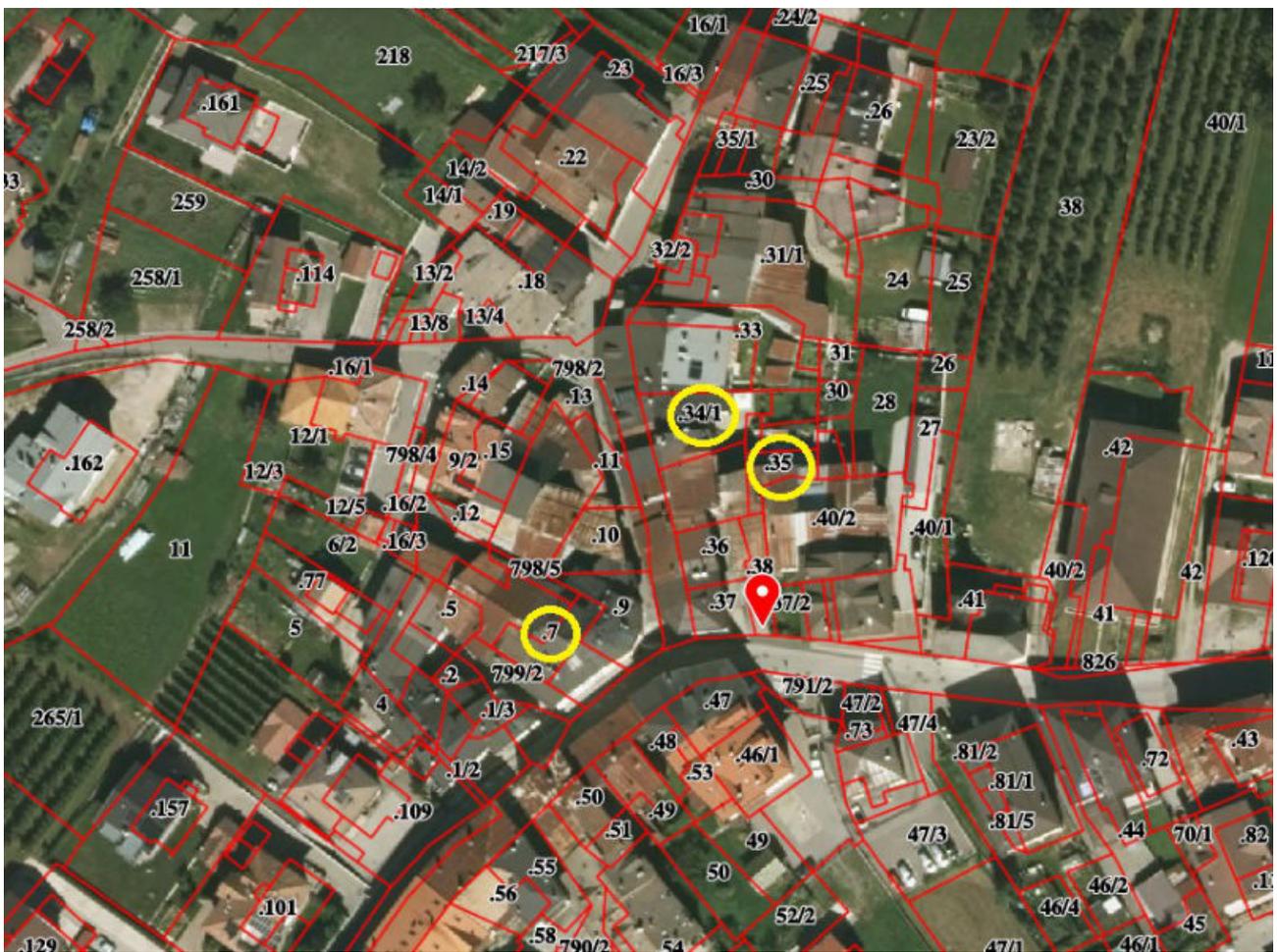


Vista aerea

La frazione posta in prossimità dell'abitato di Dimaro è dotata dei seguenti servizi: fermata autocorriera, farmacia, parco giochi, alimentari, albergo, ristorante, bar, sportello bancario, ufficio postale, ambulatorio, biblioteca e chiesa.

5.2 PARTICELLE EDIFICIALI p.ed 34/1 e p.ed. 35

L'area in cui si inseriscono si caratterizza per la presenza di edifici a prevalente uso residenziale sorti all'interno del nucleo di antica origine con forme insediative caratteristiche e di riferimento al mondo montano.



Vista aerea

Le P.ed. 35 P.M. 5 e P.ed. 34/1 P.M. 3 vanno a costituire a primo piano un unico alloggio attualmente locato a terzi (non è noto il titolo in base al quale il compendio è occupato con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente il pignoramento).

5.2.1 DESCRIZIONE P.ed. 35

L'immobile, difficilmente databile per periodo di costruzione, si compone di 5 porzioni immobiliari a destinazione abitativa di tipo popolare composta su 5 livelli fuori terra. *Per la P.M. 5 il Libro maestro descrive: a pianoterra: stalla e avvolto; a secondo piano: ingresso, camera, stanza, due dispense, W.C., latrina e scala che ascende al terzo piano; a terzo piano: due camere, altre camera con poggiolo, ripostiglio, disbrigo e altro disbrigo con scala per il quarto piano; a quarto piano: sottotetto e tetto corrispondente.*

ACCESSI AL FABBRICATO: Si evidenzia consorzialità della p.ed. 35 P.M. 1,2 e 5 con la p.ed. 38.

Il fabbricato si sviluppa con un corpo edilizio unico e principale a pianta similmente rettangolare costituito con le P.M. 1,2 e 3 di altra proprietà. L'affaccio a oriente è su cortile privato mentre ad occidente su pubblica via. La proprietà a piano terra appare parzialmente delimitata da siepi ed edifici. L'intero corpo edilizio risulta in aderenza rispetto ai fabbricati circostanti costituiti dalle p.ed. 34/1 e 36. Esternamente si presenta in uno stato di apparente usura. Il tipo di finitura prevalente delle facciate risulta costituito da solo intonaco al grezzo privo di tinteggiatura ed in alcune parti emergono le pietre costituenti le murature. Gli accessi al fabbricato sono in legno. La struttura, i materiali edilizi e i criteri tecnico/costruttivi adottati, risalgono all'epoca di costruzione originaria.



Prospetto est



Prospetto ovest

5.2.2 DESCRIZIONE P.ed. 34/1

L'immobile, difficilmente databile per periodo di costruzione, si compone di 3 porzioni immobiliari a destinazione abitativa di tipo popolare composta su 4 livelli fuori terra. *Per la P.M. 3 il Libro maestro descrive a pianoterra uno spazio uso deposito e letamaio (non individuato nel Piano di Casa e probabilmente riconducibile in planimetria catastale all'avvolto a piano sottostrada), a secondo piano un'abitazione composta di saletta, cucina e camera ed a terzo piano di soffitta.*

ACCESSI AL FABBRICATO: Si evidenzia diritto di servitù a favore di p.ed. 34/1 P.M. 3 a carico di p.ed. 35 P.M. 1,2 e 5 e consortalità con p.ed. 38.

Il fabbricato si sviluppa con un corpo edilizio unico e principale a pianta similmente rettangolare costituito con le P.M. 1 e 2 di altra proprietà. L'affaccio a oriente è su cortile privato mentre ad occidente su pubblica via. L'intero corpo edilizio risulta in aderenza rispetto ai fabbricati circostanti costituiti dalle P.ed. 33 e 35. Le facciate esterne presentano finitura con intonaco prevalentemente tinteggiato in buono stato, gli accessi al fabbricato sono in legno. La struttura, i materiali edilizi e i criteri tecnico/costruttivi adottati, risalgono all'epoca di costruzione originaria.



Prospetto ovest

5.2.3 CARATTERISTICHE STRUTTURALI - P.ed. 35 e P.ed. 34/1

In entrambi i casi l'edificio è definito da strutture portanti verticali in pietra. I solai sono in legno e il tetto inclinato appare di tipo composto a due falde principali con struttura portante costituita da orditura in legno di tipo tradizionale con soprastanti tegole.

5.2.4 CARATTERISTICHE DI FINITURA E IMPIANTI

Come descritto precedentemente le P.ed. 35 P.M. 5 e P.ed. 34/1 P.M. 3 vanno a costituire a primo piano un unico alloggio. I pavimenti sono in piastrelle ceramiche e nelle stanze in legno. Le pareti divisorie sono realizzate in laterizio con intonaco civile di finitura. I serramenti esterni sono di tipo con vetrocamera. I servizi igienici con rivestimenti ceramici e sanitari.

5.2.5 PRATICHE EDILIZIE DEPOSITATE, DICHIARAZIONI E CERTIFICAZIONI

Non risultano disponibili indicazioni su eventuali estremi di licenze o concessioni edilizie depositate presso il Comune di Dimaro Folgarida, di certificazione energetica e dichiarazioni di conformità degli impianti.

5.2.6 IRREGOLARITA URBANISTICHE ED EDILIZIE P.ed. 35 P.M. 5 e P.M. 3 e P.ed. 34/1 P.M. 3

Scopo della presente perizia è anche verificare l'esistenza o meno di difformità tra lo stato reale e quanto depositato presso gli uffici del Catasto e del Libro Fondiario. Per la P.ed. 35 P.M. 5 esiste corrispondenza tra la descrizione tavolare, il piano di casa materialmente diviso e la planimetria catastale. Per la p.ed. 35 P.M. 3 a piano terra non risulta corrispondenza tra la planimetria catastale ed il Piano di casa materialmente diviso in quanto nell'elaborato tavolare appaiono rappresentate delle divisorie interne non presenti nella realtà. Risulta quindi necessario un aggiornamento della descrizione tavolare e la relativa rappresentazione grafica degli spazi. Nel cortile comune alle P.M. 1-2-5 è presente un piccolo manufatto di dim. 2,25x2,4x2mt ed una legnaia che non appaiono rappresentate catastalmente, tavolarmente ed urbanisticamente. Per la p.ed. 34/1 P.M. 3 gli spazi descritti tavolarmente a pianoterra (deposito e letamaio) non appaiono rappresentati nel Piano di casa materialmente diviso. Risulta necessaria pertanto una regolarizzazione della descrizione tavolare. Risulta conforme invece la descrizione tavolare degli spazi e la relativa rappresentazione grafica ai piani superiori.

P.ed. 35 P.M. 5



Stanza



Dispensa



Bagno



Ingresso



Stanza

P.ed. 34/1 P.M. 3



Disbrigo



Stanza



Cucina



Ripostiglio

Non è presente un impianto di riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante scaldabagno. Sono presenti alcuni camini per l'evacuazione dei prodotti della combustione. L'impianto elettrico sottotraccia è di tipo tradizionale.

P.ed. 35 P.M. 5 secondo piano



Disbrigo



Ripostiglio



Ripostiglio



Ripostiglio



Soffitta

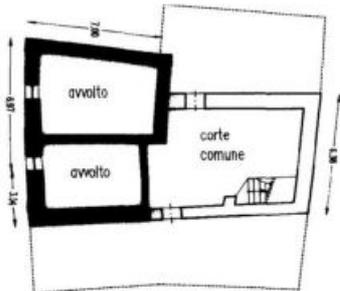
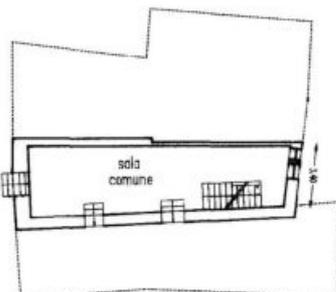
La soffitta per entrambe le unità si presenta al grezzo con serramenti in facciata. Il tetto risulta con l'orditura portante, il tavolato, le tegole, i canali di gronda ed i pluviali in condizioni appena sufficienti.



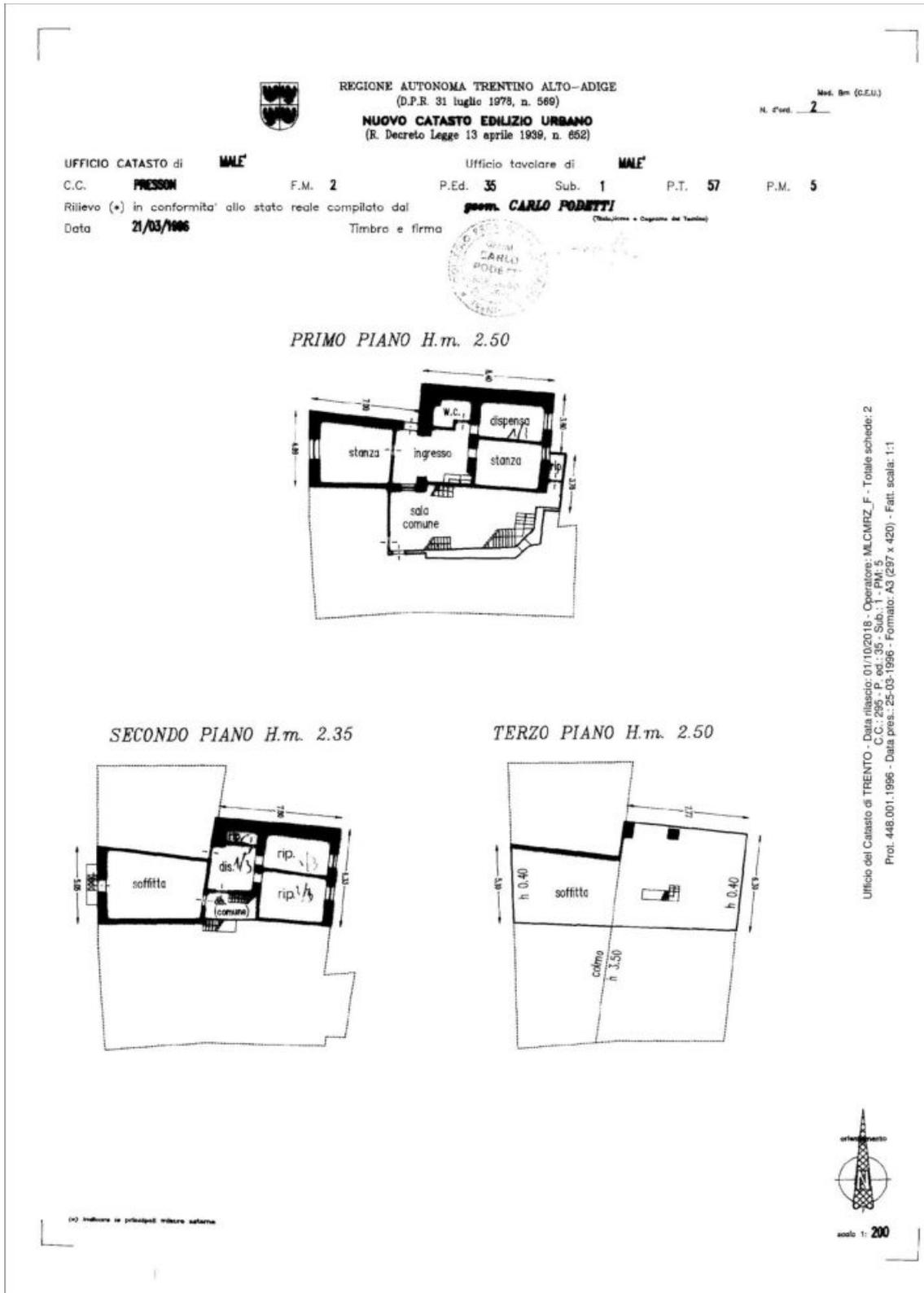
Soffitta terzo piano P.ed. 35 P.M. 5



Soffitta secondo piano P.ed. 34/1 P.M. 3

	<p>REGIONE AUTONOMA TRENINO ALTO-ADIGE (D.P.R. 31 luglio 1978, n. 509) NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO (R. Decreto Legge 13 aprile 1939, n. 852)</p>	<p>Mod. An (C.E.L.) N. d'ord. <u>2</u> N. fogli <u>1</u></p>
<p>Planimetria (*) dell' immobile situato nel comune di MONCLASSICO allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio catasto di TRENTO C.C. PRESSON F.M. 2 P.Ed. 35</p> <p>Rilievo (*) in conformita' allo stato reale Compilato dal geom. CARLO PODETTI iscritto all'Albo DEI GEOMETRI della Prov. di TRENTO Data 21/03/1996 Timbro e firma</p>	<p>Via BORGO N. 4 Ufficio tavolare di MALE' Sub. 1 P.T. 57 P.M. 5</p>	<p>SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO CATASTO Subalterni controllati in data <u>21/03/1996</u> Il Tecnico Catastale Mod. 97 n <u>648/96</u> P.C. imp. _____ Cat. _____ Cl. _____</p>
		
<p><i>PIANO SOTTOSTRADA H.m. 2.30(media)</i></p> 	<p><i>ESTRATTO MAPPA SCALA 1:1440</i></p> 	<p>Ufficio del Catasto di TRENTO - Data rilascio: 01/10/2018 - Operatore: MLCMRZ_F - Totale schede: 2 C.C.: 295 - P. ed.: 35 - Sub.: 1 - P.M.: 5 Prof. 448.001.1996 - Data pres.: 25-03-1996 - Formato: A3 (297 x 420) - Fatt. scala: 1:1</p>
<p><i>PIANO TERRA H.m. 2.40(media)</i></p> 		
<p>(*) Indicare le principali misure notevoli</p>	 <p>scala 1: 200</p>	

Planimetria catastale p.ed. 35 P.M. 5 C.C. Presson



Planimetria catastale p.ed. 35 P.M. 5 C.C. Presson

REGIONE AUTONOMA TRENINO-ALTO ADIGE
(D.P.R. 31 luglio 1978, n. 569)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. Decreto Legge 13 aprile 1939, n. 652)

Mod. An (C.E.U.)
N. d'ind. **2**
N. fogh. **2**

L. 1.000

Planimetria (*) dell'immobile situato nel Comune di PRESETO Via DESSA N. 3
allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio catasto di PRESETO Ufficio tavolare di PRESETO
C.C. 090000000 F.M. 000000000 P.Ed. 000000000 Sub. 000000000 P.T. 000000000 P.M. 000000000

Rilievo (*) in conformità allo stato reale
Compilato dal GIORGIO BIANCHI
Iscritto all'Albo PRESETO della Prov. di TRENTO
Data 15/12/2016 Timbro e firma

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO CATASTO

Subaltermi controllati in data 15/12/2016
Il Tecnico Catastale GIORGIO BIANCHI
Mod. 97 n. 15/12/2016 P.C. imp. 000000000 Cat. 000000000 Cl. 000000000

Ufficio del Catasto di TRENTO - Data rilascio: 01/10/2018 - Operatore: ML.CMRZ.F. - Totale schede: 2
C.C.: 295 - P. ed.: 341 - Sub.: 5 (*) - P.M.: 3
Prot. 1375/97.000.1987 - Data pres.: 12-06-1987 - Formato: A3 (297 x 420) - Fatt. scala: 1:1

PIANO SOTTO STRADA H.m. 2.30 (media)

avvolto

2.40

4.60

SCALA: 1:1440

SCALA: 1:200

(*) Indicare le principali misure ceterae
REPRODUZIONE VIETATA

Planimetria catastale p.ed. 35 P.M. 3 C.C. Presson

5.3 DESCRIZIONE P.ed. 7 P.M. 10

La particella, difficilmente databile per periodo di costruzione, si compone di 10 porzioni immobiliari su 3 livelli fuori terra. Per la P.M. 10 il Libro maestro descrive: *a secondo piano: stalla e stalletta; a terzo piano: ponte, aia, fienile; sottotetto e tetto sopra gli spazi del terzo piano.*

5.3.1 ACCESSI AL FABBRICATO: Si evidenzia diritto di servitù a carico della p.ed. 7 P.M. 10 a favore della p.ed. 7 P.M. 4 e 5 e consorialità con la p.f. 798/5.

Il fabbricato si sviluppa con un corpo edilizio unico e principale. I due affacci risultano su pubblica via. Le facciate esterne prive di finitura con intonaco si presentano con pietra naturale a vista, i serramenti esterni e gli accessi al fabbricato sono in legno e notevolmente usurati. Parte del corpo edilizio risulta in aderenza rispetto ai fabbricati circostanti. La struttura, i materiali edilizi e i criteri tecnico/costruttivi adottati, risalgono all'epoca di costruzione originaria.

5.3.2 CARATTERISTICHE STRUTTURALI

L'edificio è definito da strutture portanti verticali in pietra. I solai sono in legno e il tetto inclinato è di tipo composto a due falde principali con struttura portante costituita da orditura in legno di tipo tradizionale con soprastanti tegole.



Prospetto nord/est

5.3.3 CARATTERISTICHE DI FINITURA

I pavimenti sono in tavoloni di legno, le pareti perimetrali sono in pietra naturale a vista o con intonaco al grezzo. I serramenti sono in legno e quelli esterni con i vetri danneggiati. La scala interna è in legno. Il tetto risulta con l'orditura portante, il tavolato, le tegole, i canali di gronda ed i pluviali in mediocri condizioni.

5.3.4 PRATICHE EDILIZIE DEPOSITATE, DICHIARAZIONI E CERTIFICAZIONI

Non risultano disponibili indicazioni su eventuali estremi di licenze o concessioni edilizie depositate presso il Comune di Dimaro Folgarida, di certificazione energetica e dichiarazioni di conformità degli impianti.

5.3.5 IRREGOLARITA URBANISTICHE ED EDILIZIE P.ed. 7 P.M. 10

Scopo della presente perizia è anche verificare l'esistenza o meno di difformità tra lo stato reale e quanto depositato presso gli uffici del Catasto e del Libro Fondiario.

Esiste corrispondenza tra la descrizione tavolare, il piano di casa materialmente diviso e la planimetria catastale.



Ripostiglio a piano terra



Ripostiglio a piano terra



Rampa ingresso



Deposito/Aia primo piano



Deposito/Aia primo piano



Deposito/Aia primo piano

REGIONE AUTONOMA TRENINO-ALTO ADIGE
(D.P.R. 31 luglio 1978, n. 569)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. Decreto Legge 13 aprile 1939, n. 652)

Mod. An (C.C.U.)
N. d'ord. 1
N. fogli 3

L. 1.000

Planimetria (*) dell'immobile situato nel Comune di MONCLASSICO Via _____ N. _____
allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio catasto di TRENTO Ufficio tavolare di MAI 194
C.C. PRESSON F.M. 2 P.Ed. 71 Sub. 26 P.T. 71 P.M. 10

Rilievo (*) in conformità allo stato reale
Compilato dal GRON. SPINATO WEGHER
Iscritto all'Albo dei geometri della Prov. di TRENTO
Data 12/10/2005 Timbro e firma 

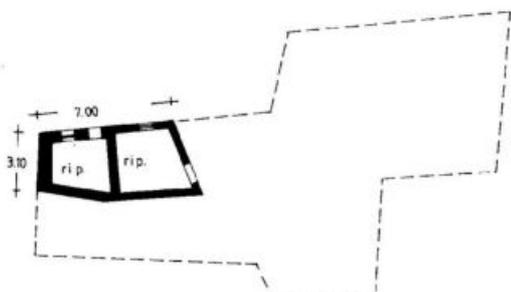
SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO CATASTO

Subalterni controllati in data _____
Il Tecnico Catastale _____
Mod. 97 n. 152/07 P.C. imp. _____ Cat. _____ Cl. _____
10/10/2005

1



P 2
PIANO TERRA H.m. 2.30



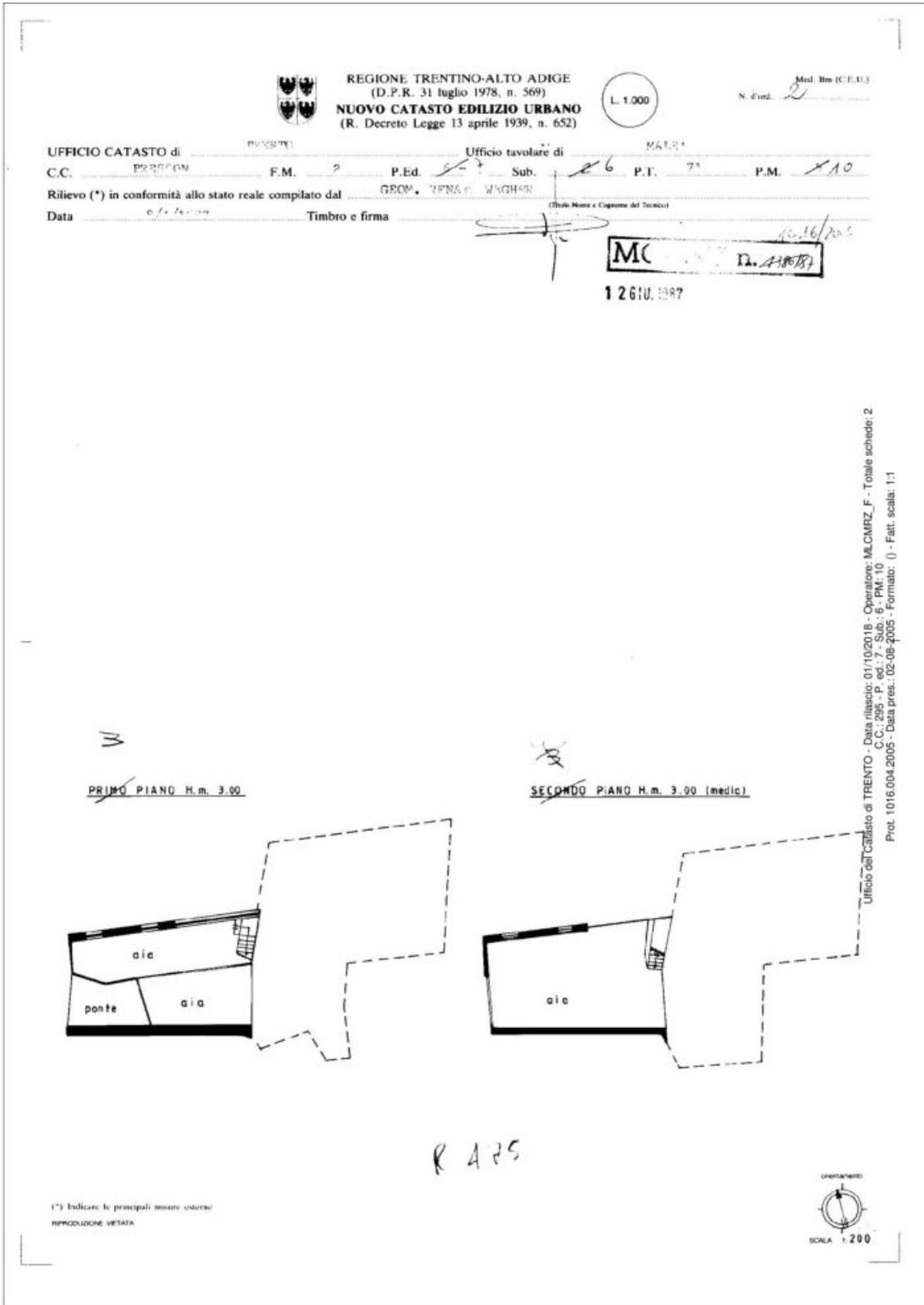
(*) Indicare le principali misure esterne
REPRODUZIONE VIETATA

SCALA 1:200

R 013

Ufficio del Catasto di TRENTO - Data rilascio: 01/10/2018 - Operatore: MLCMRZ_F - Totale schede: 2
C.C.: 295 - P. ed.: 7 - Sub.: 6 - PM: 10
Prot. 1016.004.2005 - Data pres.: 02-08-2005 - Formato: () - Fatt. scala: 1:1

Planimetria catastale p.ed. 7 P.M. 10 C.C. Presson



Planimetria catastale p.ed. 7 P.M. 10 C.C. Presson

5.4 DESCRIZIONE P.ed. 118 P.M. 2

L'immobile, costruito nel 1984, si compone di 2 unità immobiliari a destinazione abitativa su 4 livelli fuori terra ed in posizione isolata rispetto ai fabbricati circostanti. Si sviluppa su un'area di circa 896 mq, con una pianta similmente quadrata e con una superficie coperta di circa 120 mq.

Si inserisce in un'area del territorio caratterizzata per la presenza di edifici a prevalente uso residenziale sorti ai margini del nucleo di antica origine. In queste aree l'edificazione si è sviluppata in maniera abbastanza unificata dal punto di vista del profilo delle tipologie edilizie, riproponendo quelle prevalenti nei nuclei storici caratterizzate dall'uso di materiali quali legno, murature in pietra intonacata e uso di tecniche costruttive tradizionali.

All'esterno è presente un giardino e dei camminamenti lungo tutto il perimetro del fabbricato. L'affaccio è su distacco con fabbricati di tipo residenziale. La proprietà è delimitata parzialmente da muretti in cemento e le recinzioni sono in parte in legno. La finitura esterna delle facciate è con intonaco tintecciato, i serramenti esterni e gli accessi al fabbricato sono in legno. La struttura, i materiali edilizi e i criteri tecnico/costruttivi adottati, risalgono all'epoca di costruzione originaria.



Prospetto sud



Prospetto ovest



Prospetto nord



Prospetto ovest

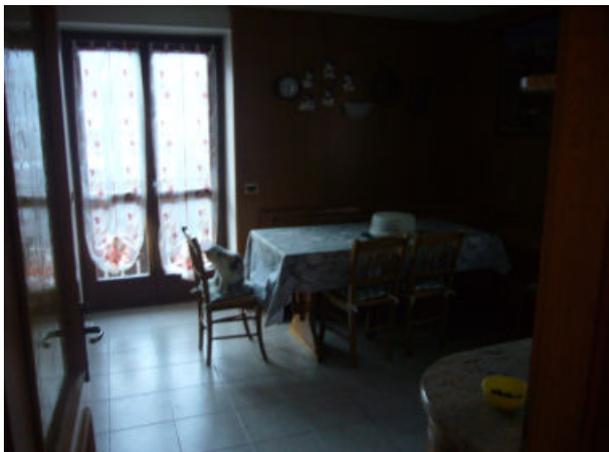


Deposito attrezzi

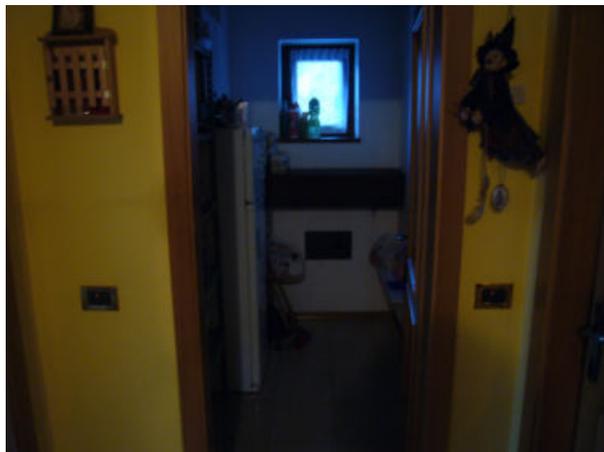
5.4.1 CARATTERISTICHE DI FINITURA E IMPIANTI

I pavimenti sono in piastrelle ceramiche e nelle stanze in legno. Le pareti divisorie sono realizzate in laterizio conintonaco civile di finitura. I serramenti sono in legno e di tipo con vetrocamera quelli esterni. I servizi igienici con rivestimenti ceramici, sanitari e vasca. Le scale interne comuni con pavimentazione in marmo.

Appartamento a secondo piano



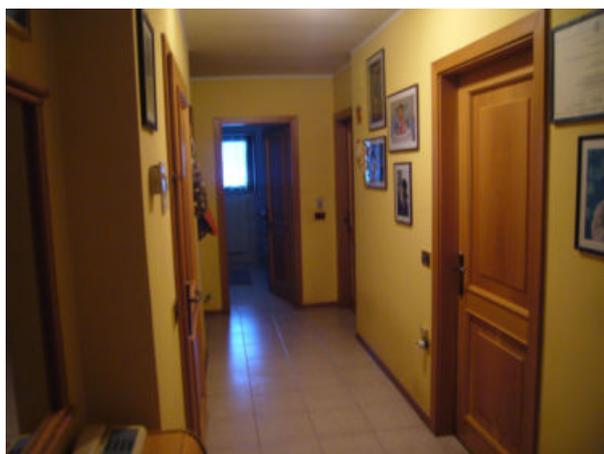
Cucina



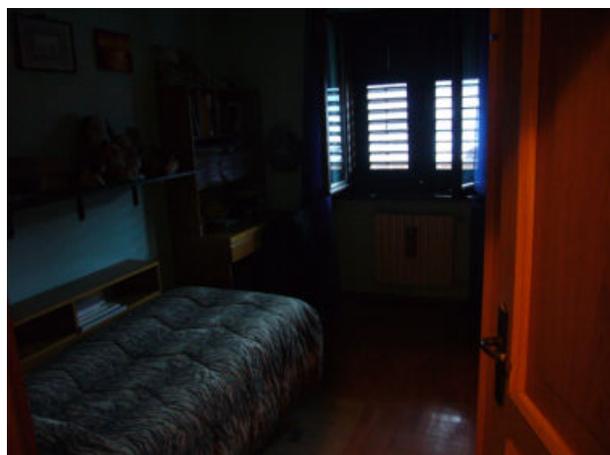
Ripostiglio



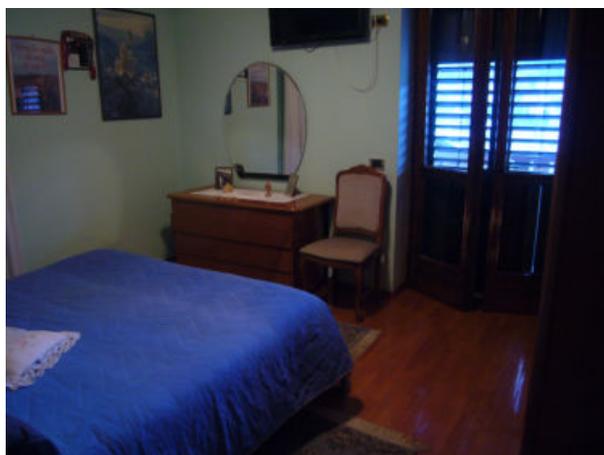
Soggiorno



Ingresso



Stanza 1



Stanza 2



Stanza 3

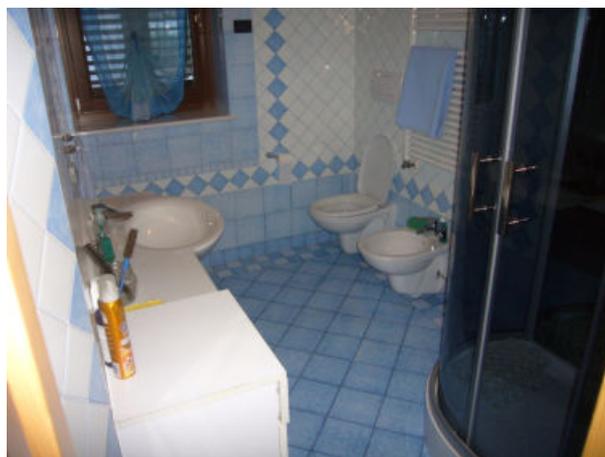


Bagno

Appartamento a piano terra



Cucina



Bagno

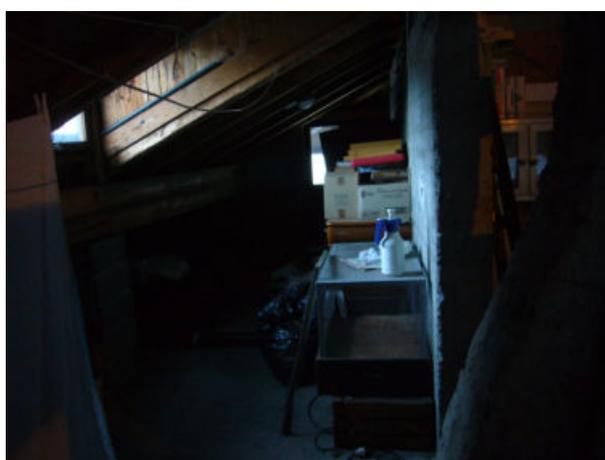


Stanza



Ingresso

L'impianto di riscaldamento (con elementi radianti a muro) e di produzione di acqua calda sanitaria è dotato di caldaia autonoma alimentata a gasolio con potenza termica nominale pari a 25,00 kW collocata in un locale tecnico presente a piano terra. L'impianto elettrico sottotraccia è di tipo tradizionale. La soffitta si presenta al grezzo con serramenti in facciata. Il tetto con l'orditura portante e tavolato in ottime condizioni non risulta isolato termicamente e con tegole in cemento. Anche i canali di gronda ed i pluviali sono in ordine.



Soffitta



Garage

5.4.2 PRATICHE EDILIZIE DEPOSITATE, DICHIARAZIONI E CERTIFICAZIONI

- Concessione di edificare n. 11/84 di data 10/05/1984 per la costruzione di una casa civile d'abitazione
- Certificato di abitabilità di data 28/06/1991
- Concessione di edificare – Pratica n. 048/2003 di data 27/10/2003 – Variante ai lavori ampliamento e sistemazione edificio sulla p.ed. 118 C.C. Presson
- Concessione di edificare – Pratica n. 049/2003 di data 27/10/2003 – Realizzazione di un deposito attrezzi e legnaiaa servizio della p.ed. 118 C.C. Presson

Non risultano disponibili certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità degli impianti.

5.4.3 IRREGOLARITA URBANISTICHE ED EDILIZIE

Scopo della presente perizia è anche verificare l'esistenza o meno di difformità tra lo stato reale e quanto depositato presso gli uffici del Catasto, del Libro Fondiario e del Comune di Dimaro Folgarida. La descrizione tavolare corrisponde a quanto rappresentato nel piano di casa materialmente diviso e in planimetria catastale tuttavia sono state riscontrate alcune lievi difformità rispetto allo stato reale (l'ingresso dell'alloggio a secondo piano risulta come locale unico mentre nell'elaborato grafico si compone di due spazi, non appare la scala di collegamento tra il vano scale e la terrazza e l'ufficio presente in garage).

Dal punto di vista urbanistico appaiono inoltre alcune difformità tra lo stato reale ed gli elaborati grafici depositati il Comune:

A piano terra: non appare rappresentato il locale ufficio presente in garage; la cucina/soggiorno risulta di maggiore larghezza in quanto l'ingresso al vano scale comune è stato ristretto.

A primo piano: non appare la scala di collegamento esistente tra il vano scale e la terrazza

A secondo piano: la distribuzione degli spazi interni appare lievemente modificata senza alterare l'organizzazione funzionale generale.

Sottotetto: si riscontrano difformità nei poggiosi e nei fori in facciata.

Il deposito attrezzi in terrazza a primo piano risulta conforma dal punto di vista urbanistico mentre non risulta presente sia catastalmente che tavolarmente.



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO - SERVIZIO CATASTO
(D.Lgs. 18 maggio 2001 n.280)

CATASTO FABBRICATI
(Legge 28 febbraio 1994, n. 133)

Mod. Am (G.E.U.)
N. d'ord. 1
N. fogli 1

Planimetria (*) dell'immobile situato nel Comune di MONCLASSICO Via VIA BORGO N. 47
 allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio catasto di MALE' Ufficio tavolare di MALE'
 C.C. PRESSON F.M. 1 P.Ed. 118 Sub. 6 P.T. 306 P.M. 2

Rilievo (*) in conformita' allo stato reale
 Compilato dal Geom. ROBERTO ANTONIO CARMECI
 (Titolo, Nota e Copione del Tecnico)
 Iserito all'Albo del GEOMETRI della Prov. di Trento
 Data 13/03/2006 Timbro e firma

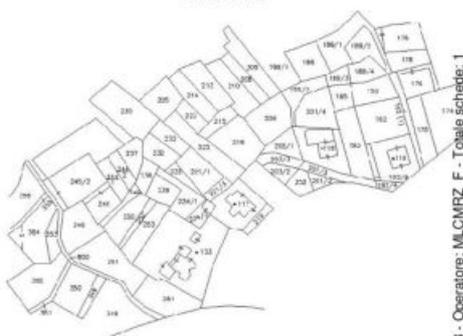
SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO CATASTO

Subalterni controllati in data

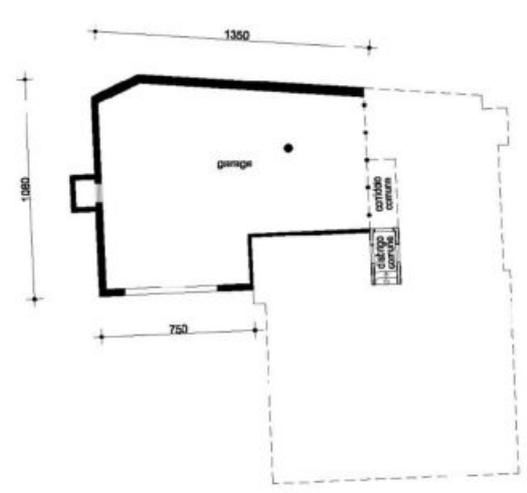
Il Tecnico Catastale

Mod. 97 n. P.C. imp. Cat. Cl.

ESTRATTO MAPPA
scala 1:2880



PIANO TERRA
H=2,80 ml.



• Struttura metallica per delimitare la proprietà

Ufficio del Catasto di TRENTO - Data rilascio: 01/10/2018 - Operatore: MLCMRZ_F - Totale schede: 1
 C.C.: 295 - P. ed.: 118 - Sub.: 6 - P.M.: 2
 Prot. 697.001.2006 - Data pres.: 19-04-2006 - Formato: A3 (297 x 420) - Fatt. scala: 1:1

orientamento



SCALA 1:200

(*) Indicare le principali misure esterne

Planimetria catastale p.ed. 118 Sub. 9 P.M. 2 C.C. Presson



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO - SERVIZIO CATASTO
(D.Lgs. 18 maggio 2001 n.280)

CATASTO FABBRICATI
(Legge 28 febbraio 1994, n. 133)

Mod. Am (C.E.U.)
N. d'ord. 1
N. fogli 1

Planimetria (*) dell'immobile situato nel Comune di **MONCLASSICO** Via **VIA BORGO** N. **47**
allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio catasto di **MALE'** Ufficio tavolare di **MALE'**
C.C. **PRESSON** F.M. **1** P.Ed. **118** Sub. **7** P.T. **306** P.M. **2**

Rilievo (*) in conformita' allo stato reale

Completato dal **Geom. ROBERTO ANTONIO CARMECI**
(Titolo, Nome e Cognome del Tecnico)

Iscritto all'Albo **dei GEOMETRI** della Prov. di **Trento**
Data **13/03/2006** Timbro e firma

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO CATASTO

Subalterni controllati in data

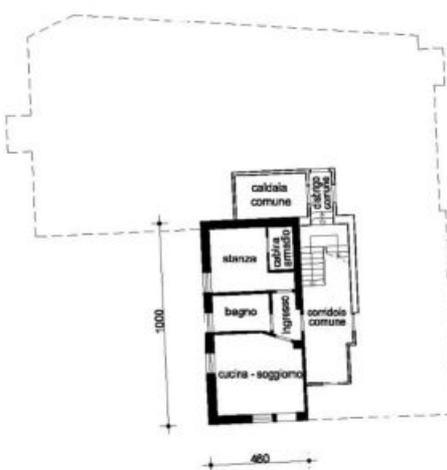
Il Tecnico Catastale

Mod. 97 n. P.O. imp. Cat. **Cl.**

ESTRATTO MAPPA
scala 1:2880



PIANO TERRA
H=2,50 ml.



(*) Indicare le principali misure esterne

orientamento



SCALA 1:200

Ufficio del Catasto di TRENTO - Data rilascio: 01/10/2018 - Operatore: MLCMRZ_F - Totale schede: 1
C.C.: 295 - P. ed.: 118 - Sub.: 7 - P.M.: 2
Prot. 697.001.2006 - Data pres.: 19-04-2006 - Formato: A3 (297 x 420) - Fatt. scala: 1:1

Planimetria catastale p.ed. 118 Sub. 9 P.M. 2 C.C. Presson



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO - SERVIZIO CATASTO
(D.Lgs. 18 maggio 2001 n.280)

CATASTO FABBRICATI
(Legge 28 febbraio 1994, n. 133)

Mod. Am (C.E.U.)
N. d'ord. 1
N. fogli 1

Planimetria (*) dell'immobile situato nel Comune di **MONCLASSICO** Via **VIA BORGO** N. **47**
allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio catasto di **MALE'** Ufficio favolare di **MALE'**
C.C. **PRESSON** F.M. **I** P.Ed. **118** Sub. **8** P.T. **306** P.M. **2**

Rilevo (*) in conformità' allo stato reale

Compilato dal **Geom. ROBERTO ANTONIO CARMECI**
(Titol. N. 255 e Cognome del Tecnico)

Inscritto all'Albo del **GEOMETRI** della Prov. di **Trento**
Data **13/03/2006** Timbro e firma

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO CATASTO

Subalterni controllati in data

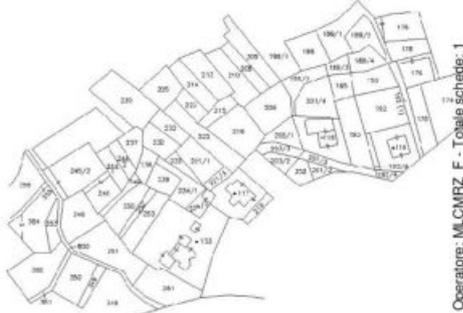
Il Tecnico Catastale

Mod. 97 n. P.O. imp. Cat. **Cl.**

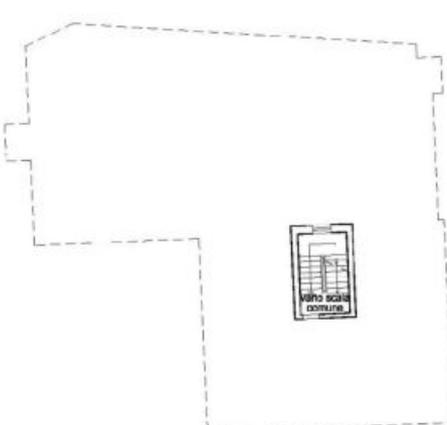
PIANO TERRA
H=2,80 ml.



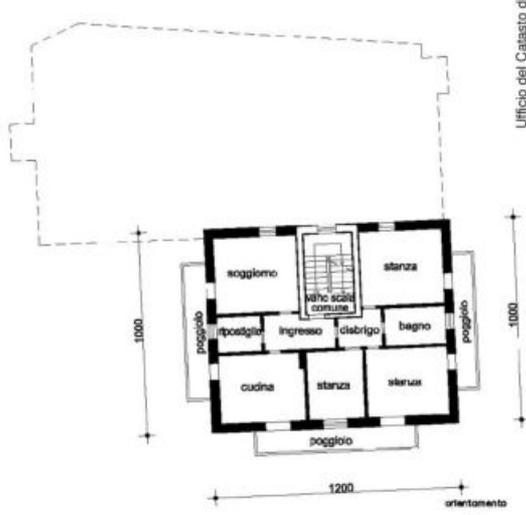
ESTRATTO MAPPA
scala 1:2880



PRIMO PIANO
H=2,50 ml.



SECONDO PIANO
H=2,50 ml.



Ufficio del Catasto di TRENTO - Data rilascio: 01/10/2018 - Operatore: M.LCMRZ_F - Totale schede: 1
C.C.: 295 - P. ed.: 118 - Sub.: 8 - P.M.: 2
Prot. 697.001.2006 - Data pres.: 19-04-2009 - Formato: A3 (297 x 420) - Fatt. scala: 1:1

(*) Indicare le principali misure esterne

SCALA 1:200

Planimetria catastale p.ed. 118 Sub. 9 P.M. 2 C.C. Presson



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO - SERVIZIO CATASTO
(D.Lgs. 18 maggio 2001 n.280)

CATASTO FABBRICATI
(Legge 28 febbraio 1994, n. 133)

Mod. Am (C.E.U.)
N. d'ord. 1
N. fogli 1

Planimetria (*) dell'immobile situato nel Comune di MONCLASSICO Via VIA BORGO N. 47
allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio catasto di MALE' Ufficio favolare di MALE'
C.C. PRESSON P.M. 1 P.Ed. 118 Sub. 9 P.T. 306 P.M. 2

Rilevo (*) in conformita' allo stato reale
Compilato dal Geom. ROBERTO ANTONIO CARMECI
(Titolo, Nome e Cognome del Tecnico)
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI della Prov. di Trento
Data 13/03/2006 Timbro e firma

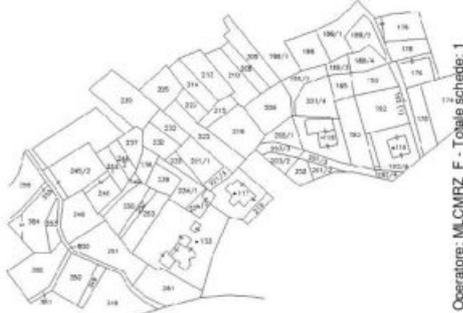
SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO CATASTO

Subalterni controllati in data

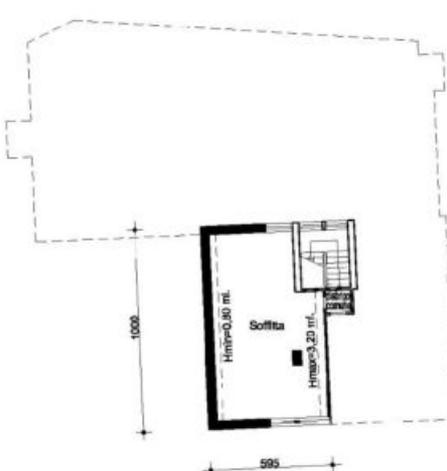
Il Tecnico Catastale.....

Mod. 97 n. P.O. imp. Cat. Cl.

ESTRATTO MAPPA
scala 1:2880



TERZO PIANO
Hmedia=2,00 ml.



Ufficio del Catasto di TRENTO - Data rilascio: 01/10/2018 - Operatore: M.LCMRZ_F - Totale schede: 1
C.C.: 295 - P. ed.: 118 - Sub.: 9 - P.M.: 2
Prot. 697.001.2006 - Data pres.: 19-04-2009 - Formato: A3 (297 x 420) - Fatt. scala: 1:1

orientamento



SCALA 1:200

(*) Indicare le principali misure esterne

Planimetria catastale p.ed. 118 Sub. 9 P.M. 2 C.C. Presson

 <p>PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO</p>  <p>SERVIZIO CATASTO</p>	<p>Ufficio del catasto di MALE' Identificativi dell'Unità Immobiliare: C.C.295, P. ed. 118, Sub. 10, PM 1+2 Prot. 324.001.2015 Data pres. 09-03-2015</p> <p>Comune amministrativo di F341 - MONCLASSICO</p>
---	---

PIANO INTERRATO
H 250 cm



Compilato da Geom. CARMECI LORENZO
iscritto all'albo Geometri
della Prov. di TN - Trento N. 2094
Mod. Am (Fabbricati)

Rilevato in conformità allo stato reale

Data rilascio: 01-10-2018
Operatore: MLCMPZ_F
pag.: 1 di 1

Orientamento



Scala 1 : 200

Indicare le principali misure esistenti

 <p>PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO</p>  <p>SERVIZIO CATASTO</p>	<p>Ufficio del catasto di MALE'</p> <p>Identificativi dell'Unità Immobiliare:</p> <p>C.C.295, P.ed.118, Sub.11, PM 1+2</p> <p>Prot. 324.001.2015 Data pres. 09-03-2015</p>	<p>Comune amministrativo di F341 - MONCLASSICO</p>
---	--	--

PIANO INTERRATO
H 250 cm



Compilato da Geom. CARMECI LORENZO
iscritto all'albo Geometri
della Prov. di TN - Trento N. 2094
Mod. Am (Fabbricati)

Rilevato in conformità allo stato reale

Data rilascio: 01-10-2018
Operatore: MLCMPZ_F
pag.: 1 di 1

Orientamento



Scala 1 : 200

Indicare le principali misure esistenti

5.5 DESCRIZIONE DEI FONDI

5.5.1 ACCESSO E TRANSITI

Tutti i fondi agricoli si raggiungono percorrendo inizialmente via Brescia e via Borgo che diramandosi dalla SS42 attraversano tutto il centro abitato e quindi successivamente via di Marau che penetra nelle aree in oggetto di tipo agricolo e forestali a nord della frazione. L'accesso dalla pubblica via risulta per le p.f. 322/1, p.f. 322/2, p.f. 322/3, p.f. 326, p.f. 575 e p.f. 203/1 mentre le p.f. 2/1, p.f. 6, p.f. 7, p.f. 15/2, p.f. 16 risultano intercluse e prive di diritti di servitù.

5.5.2 DESCRIZIONE p.f. 2/1, p.f. 6, p.f. 7, p.f. 15/2, p.f. 16



Vista aerea

Tutti i terreni si presentano in una zona sostanzialmente con modesta pendenza, soleggiata, ventilata e delimitati parzialmente da muretti in pietra a secco privi di recinzione. L'area in cui si inseriscono si caratterizza per la presenza di terreni a prevalente uso agricolo sorti ai margini del nucleo di Presson con modesta presenza di fabbricati ad uso agricolo in quanto già oltre i margini di antica origine. I corpi geometrici appaiono di ogni forma. Le p.f. 6 e p.f. 7 appaiono facilmente

accessibili anche con mezzi meccanici, a coltura erbacea, lavorabili meccanicamente e non irrigati.
Le p.f. 15/2, p.f. 16 e p.f. 2/1 appaiono incolte, difficilmente accessibili ed oramai invase da
vegetazione di tipo pioniera.



Particolare p.f. 2/1



Particolare p.f. 6



Particolare p.f. 7

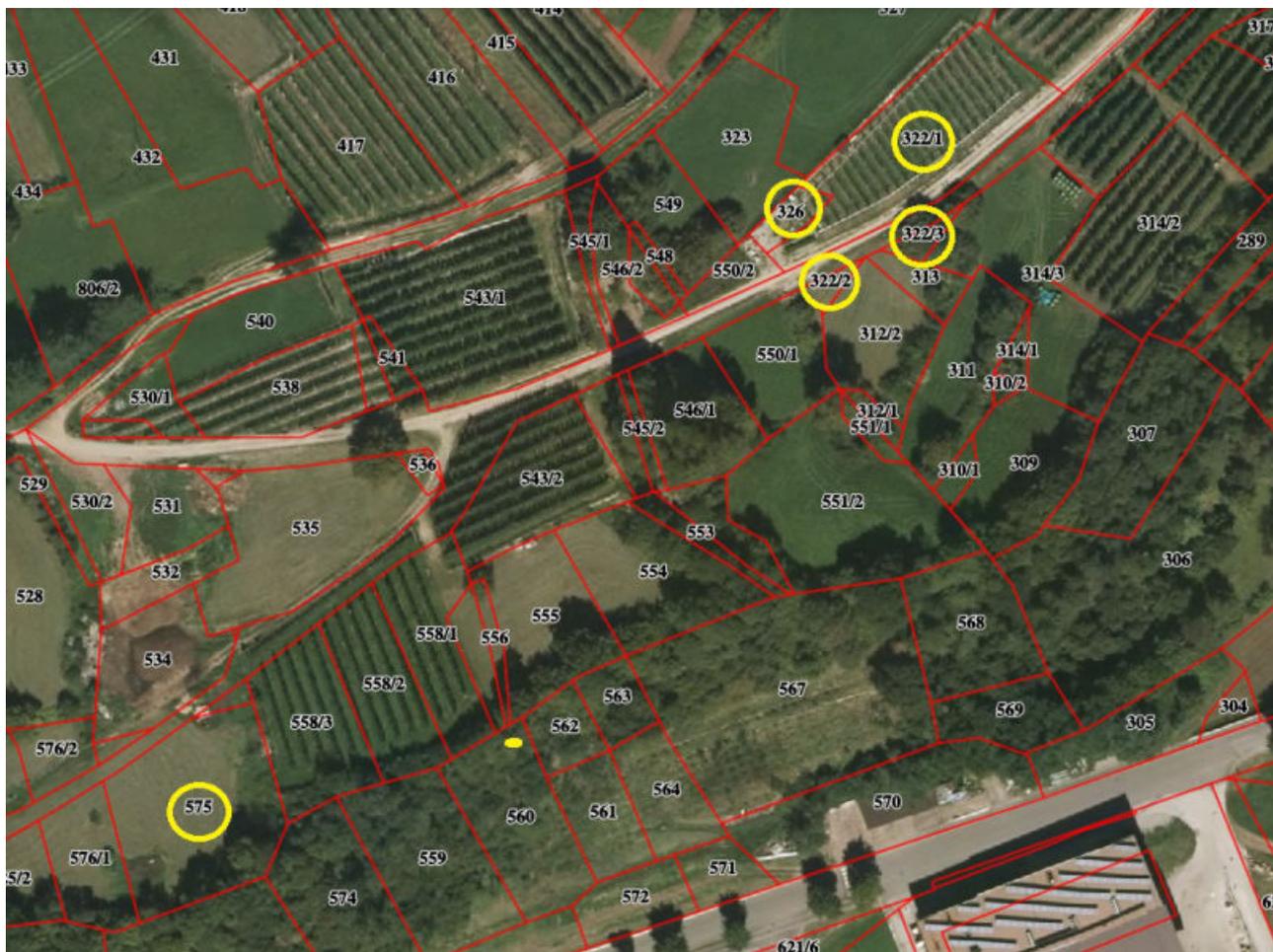


Particolare 15/2



Particolare p.f. 16

5.5.3 DESCRIZIONE p.f. 322/1, p.f. 322/2, p.f. 322/3, p.f. 326, p.f. 575



Vista aerea

Tali terreni si presentano in una zona pianeggiante, soleggiata, ventilata ed alcuni delimitati parzialmente da muretti in pietra a secco (le p.f. 326 e p.f. 322/1 risultano con recinzione in maglie metalliche). L'area in cui si inseriscono si caratterizza per la presenza di terreni a prevalente uso agricolo ai margini del nucleo di Presson. I corpi geometrici appaiono di ogni forma. Appaiono facilmente accessibili anche con mezzi meccanici e lavorabili meccanicamente. La p.f. 322/1 nello specifico risulta a coltura di piccoli frutti ed irrigata mentre le altre particelle risultano coltivate a prato.



p.f. 322/1



p.f. 322/2



p.f. 322/3



p.f. 326



p.f. 575

6. SITUAZIONE URBANISTICA



P.R.G. Pianta centro storico di Presson

6.1 PIANO REGOLATORE GENERALE PARTICELLE EDIFICIALI

Variante al Piano Regolatore Generale per la conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente (Art. 61 della Legge Provinciale 04 marzo 2008, n. 1)

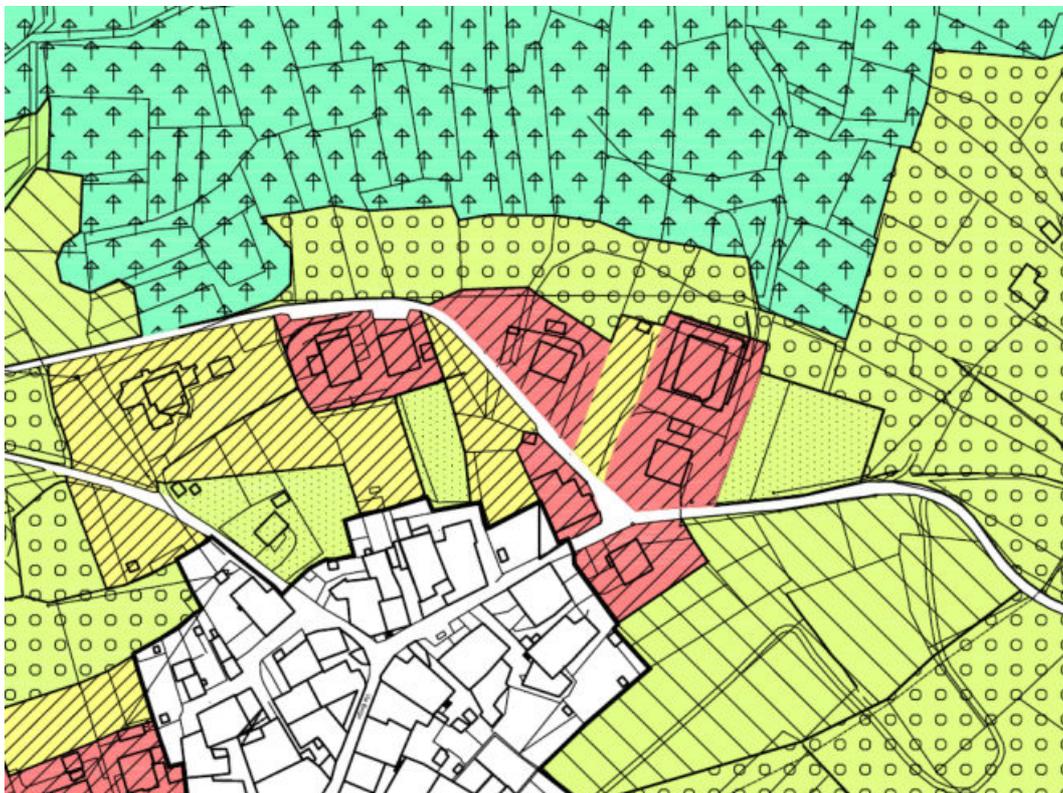
Regolamento di attuazione: P.ed. 34/1, P.ed. 35 e P.ed. 7 P.M. 10.

Centro storico categoria di intervento R2 – Risanamento

Sono interventi tendenti alla conservazione o al ripristino degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia e 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 che mira al recupero funzionale, non

solo ai fini strettamente produttivi e residenziali ma, eventualmente, anche a scopo turistico-ricettivo e con un progressivo recupero del legame con l'impianto tipologico-organizzativo iniziale; sono ammissibili eventuali sostituzioni parziali di murature e la ricostruzione della copertura qualora mancante o qualora esistente ma irrecuperabile, rimanendo in ogni caso vincolante il ricorso alle tecniche, ai materiali in vista e ai particolari costruttivi locali e tradizionali; è inoltre ammesso il cambio di destinazione d'uso.

P.ed. 118, p.f 203/1 - P.R.G. Variante 2008 - Norme di attuazione - Parte I



P.R.G. P.ed. 118, p.f 203/1 C.C. Presson

AREE INSEDIAMENTI ABITATIVI

- | | |
|---|---------------------------------------|
|  | Zone residenziali esistenti saturate |
|  | Zone residenziali di completamento |
|  | Zone residenziali di nuova espansione |

Gli interventi consentiti negli insediamenti abitativi esistenti saturi vengono descritti con art. 12 del P.R.G. Variante 2008 - Norme di attuazione - Parte I. Alcune di queste unità ambientali necessitano di interventi di riqualificazione architettonica e paesaggistico-ambientale da attuarsi secondo criteri e Norme che favoriscano la riqualificazione architettonica e funzionale degli edifici e del verde pertinenziale, prevedendo anche modificazioni planivolumetriche non legate al rispetto di indici urbanistici e che consentano anche il recupero abitativo del sottotetto. Sono consentiti per una sola volta ampliamenti di volume, purché non superino il 20% per volumetrie fino ai 1.000 mc., il 10% per il volume eccedente i 1.000 mc. e fino ai 2.000 mc., il 5% per il volume rimanente oltre i 2.000 mc. Per le suddette volumetrie si intende il volume fuori terra esistente alla data di entrata in vigore delle nuove Norme del P.R.G. (04 giugno 2003). E' consentita la sopraelevazione per consentire il recupero funzionale del sottotetto nel rispetto della distanza minima tra gli edifici prevista dal Codice Civile. L'altezza complessiva non dovrà superare i mt. 10,50 (attualmente < 10,50 mt).

Si vuole evidenziare che sulla p.ed. 118 C.C. Presson l'ampliamento è già stato realizzato (Concessione di edificare e successiva Variante in corso d'opera – Pratica N. 048/2003 di data 27/10/2003) e che per la p.f. 203/1 non sono consentiti nuovi insediamenti abitativi.

6.2 PIANO REGOLATORE GENERALE PARTICELLE FONDARIE

Il Comune di Dimaro Folgarida certifica la destinazione urbanistica (ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380 di data 06/06/2001) con il Prot. n. 7342 del giorno 12/09/2018 che secondo il vigente Piano Regolatore Generale le particelle di seguito indicate ricadono in:

		
COMUNE DI DIMARO FOLGARIDA		
PROVINCIA DI TRENTO		
Servizio tecnico		
Prot. <u>7342</u>	Dimaro Folgarida 12/09/2018	
Oggetto: certificato di destinazione urbanistica.		
Il Funzionario Incaricato		
vista la richiesta inoltrata il 05/09/2018 prot. n. 7092 dal Sig. Giovanni Mainenti residente in Trento, Piazza Vicenza n. 12 C.F. MNNNGN70H22H330T intesa ad ottenere il rilascio del certificato di destinazione urbanistica, relativo alle particelle sotto elencate;		
visto l'art. 74 del vigente Regolamento Edilizio Comunale;		
visto il vigente Piano Regolatore Generale dell'ex territorio comunale di Dimaro, approvato con deliberazione della Giunta provinciale n. 668 dd. 29.04.2016 le relative norme di attuazione ed assunte le necessarie ed opportune informazioni;		
visto l'art. 30 commi 2 e 3 del testo unico dell'edilizia DPR n. 380 del 06 giugno 2001;		
Certifica		
che secondo il vigente Piano Regolatore Generale dell'ex territorio comunale di Dimaro, le particelle di seguito elencate ricadono in:		
C.C. DIMARO		
p.f. 15/2	Art. 45: zone a bosco	100,0%
	Art. 16: aree di tutela ambientale	100,0%
p.f. 16	Art. 45: zone a bosco	100,0%
	Art. 16: aree di tutela ambientale	100,0%
p.f. 2/1	Art. 45: zone a bosco	100,0%
	Art. 16: aree di tutela ambientale	100,0%
p.f. 6	Art. 16: aree di tutela ambientale	100,0%
	Art. 45: zone a bosco	100,0%
p.f. 7	Art. 16: aree di tutela ambientale	100,0%
	Art. 45: zone a bosco	100,0%
che secondo il vigente Piano Regolatore Generale dell'ex territorio comunale di Monclassico, le particelle di seguito elencate ricadono in:		
C.C. PRESSON		
p.f. 203/1	Art. 12 N.d.a: Zone residenziali esistenti sature	100,00%
p.f. 322/1	Art. 25 N.d.a: Aree agricole di pregio	100,00%
	Art. 3 N.d.a: aree di tutela ambientale	100,00%
p.f. 326	Art. 25 N.d.a: Aree agricole di pregio	100,00%
	Art. 3 N.d.a: aree di tutela ambientale	100,00%
<small>Si ricorda inoltre che il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi ai sensi dell'art. 40 comma 2 del DPR 28/12/2000 n. 445.</small>		
<small>Piazza G. Serra n. 10 38025 DIMARO FOLGARIDA (Tn) Tel. 0463.970871 fax 0463.970986 www.comune.dimaro.tn.it - tecnico@comune.dimarofolgarida.tn.it PEC: comune@pec.comune.dimarofolgarida.tn.it</small>		

p.f. 575	Art. 26 N.d.a: Aree agricole	100,00%
	Art. 3 N.d.a: aree di tutela ambientale	100,00%
p.f.322/2	Art. 26 N.d.a: Aree agricole	100,00%
	Art. 3 N.d.a: aree di tutela ambientale	100,00%
p.f.322/3	Art. 26 N.d.a: Aree agricole	100,00%
	Art. 3 N.d.a: aree di tutela ambientale	100,00%

Il presente certificato deve intendersi come mera illustrazione delle prescrizioni urbanistiche del P.R.G. e non contempla l'eventuale utilizzazione edificatoria dei beni.

Le norme di attuazione del P.R.G. vigente sono reperibili sul portale del Comune di Dimaro Folgarida al seguente indirizzo: [http://www.comune.dimarofolgarida.tn.it/Comune/Piani e progetti](http://www.comune.dimarofolgarida.tn.it/Comune/Piani_e_progetti).



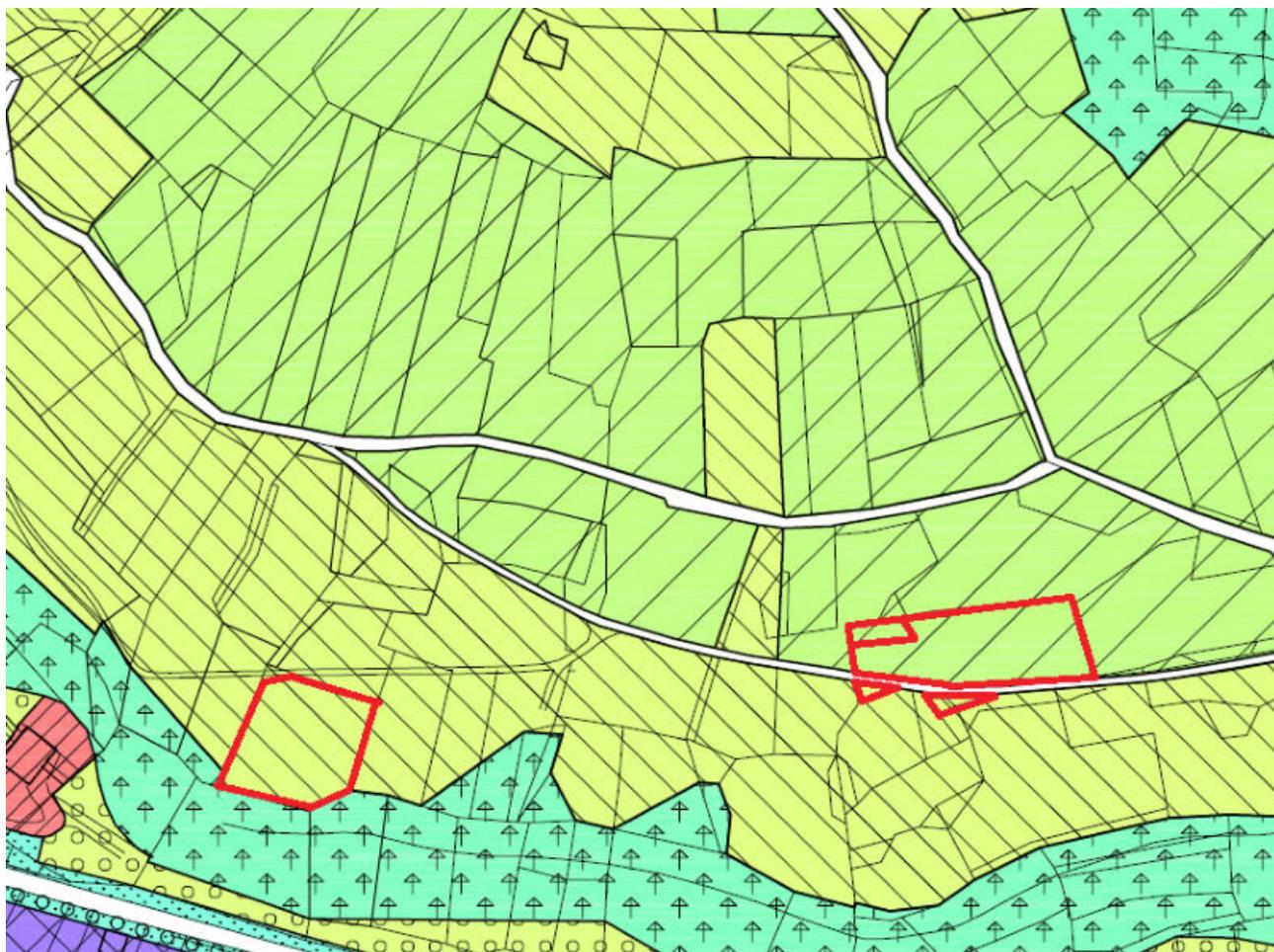
Il Funzionario Incaricato
Geom. Thomas Martinelli

Diritti di segreteria
€ 10,50



Si ricorda inoltre che il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi ai sensi dell'art. 40 comma 2 del DPR 28/12/2000 n. 445.

Piazza G. Serra n. 10 38025 DIMARO FOLGARIDA (Tn) Tel. 0463.970871 fax 0463.970986
www.comune.dimaro.tn.it – tecnico@comune.dimarofolgarida.tn.it
PEC: comune@pec.comune.dimarofolgarida.tn.it



Mapa P.R.G. p.f. 322/1, p.f. 322/2, p.f. 322/3, p.f. 326, p.f. 575 C.C. Presson

AREE a DESTINAZIONE AGRICOLA, a BOSCO, a PASCOLO		
E104		Zone agricole di pregio
E103		Agricole del PUP art. 37 PUP
E109		Agricole locali
E106		Zone a bosco
E107		Pascolo
E108		Aree ad elevata integrità

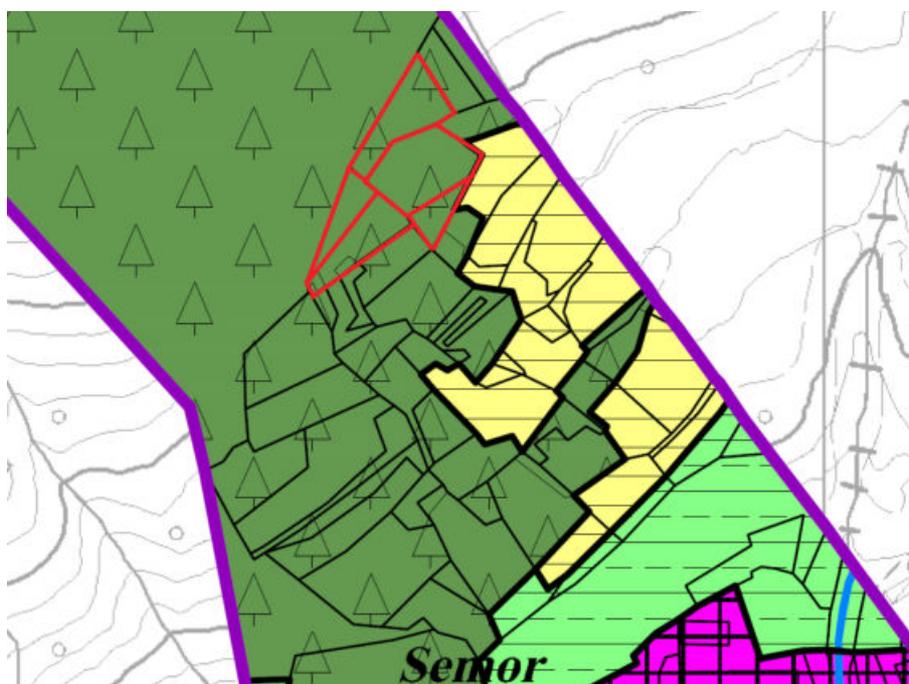
Zone agricole di pregio: p.f. 322/1 e p.f. 326

Variante 2008 - Norme di attuazione - Parte I

SEZIONE 5 – AREA AGRICOLA, A BOSCO, A PASCOLO E IMPRODUTTIVO

Aree agricole del P.U.P.: p.f. 322/2, p.f. 322/3 e p.f. 575

Piano Urbanistico Provinciale - NORME DI ATTUAZIONE - Art. 37 Aree agricole



**AREE a DESTINAZIONE AGRICOLA, a BOSCO,
a PASCOLO**

E104		Zone agricole di pregio
E103		Agricole del PUP art. 37 PUP
E109		Agricole locali
E106		Zone a bosco
E107		Pascolo
E108		Aree ad elevata integrità

Piano Regolatore Generale - Variante 2014 - NORME DI ATTUAZIONE

TESTO COORDINATO - Comune di Dimaro – Art. 45 – Aree a bosco

Nell'ambito delle aree a bosco possono essere svolte le attività e realizzati le opere e gli interventi di sistemazione idraulica e forestale, di miglioramento ambientale e a fini produttivi per la gestione dei patrimoni previsti dalle norme provinciali in materia, nel rispetto degli indirizzi e dei criteri fissati dai piani forestali e montani. Le aree a bosco, inoltre, possono formare oggetto di bonifica agraria e di compensazione ai sensi del comma 7 dell'articolo 38 della Legge Provinciale 27 maggio 2008, n. 5, con esclusione dei boschi di pregio individuati dai piani forestali e montani, che costituiscono invariati ai sensi dell'articolo 8 delle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Provinciale .

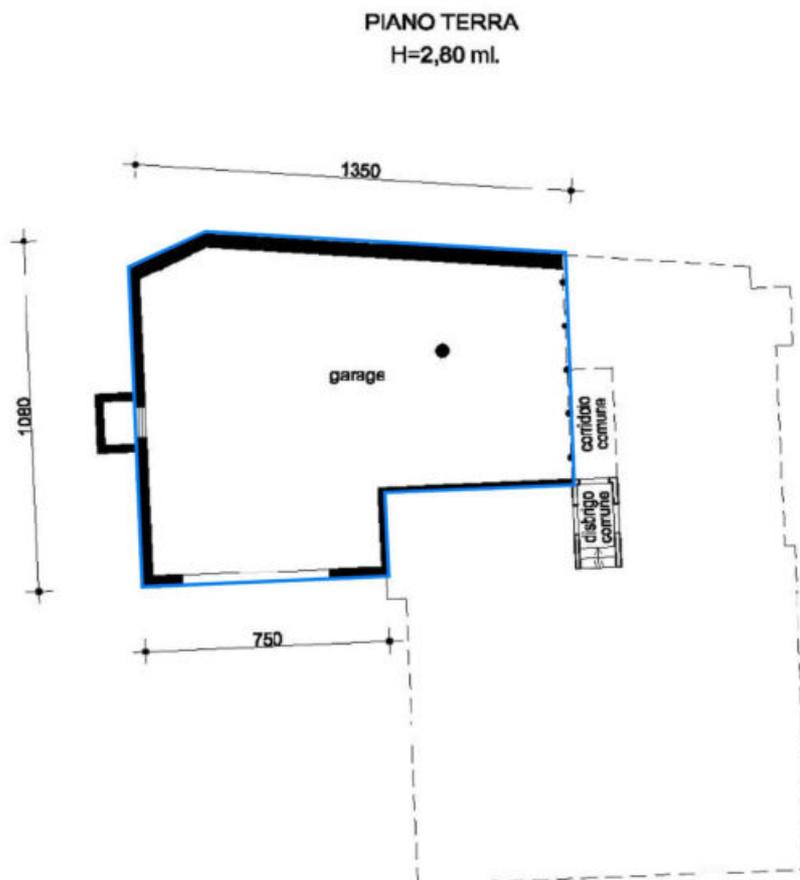
7. CALCOLO DELLE SUPERFICI

Per le particelle edificiali il dato dimensionale si definisce con la superficie commerciale.

Per superficie commerciale si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile. La superficie commerciale si basa sulla preliminare rilevazione delle superfici reali dell'immobile.

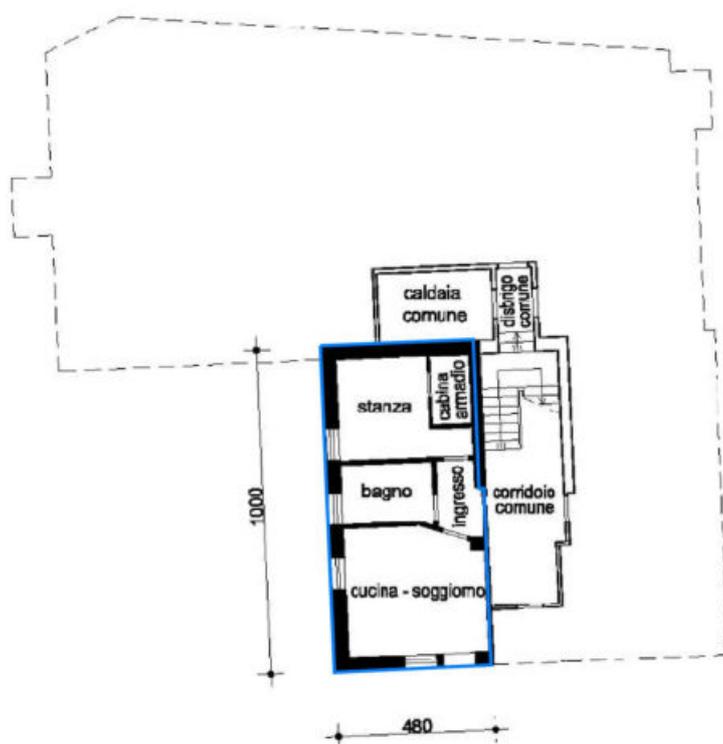
I rapporti mercantili superficiali sono i rapporti tra i prezzi delle superfici secondarie e il prezzo della superficie principale. I rapporti mercantili delle superfici secondarie tengono conto della pratica commerciale, della funzione assoluta e della qualità conferita all'immobile e variano nel tempo in base alle dinamiche di mercato.

7.1 Determinazione superfici P.ed 118, P.M. 2



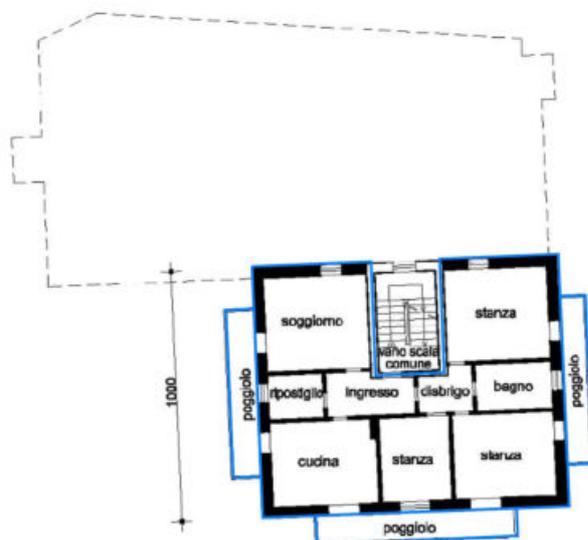
P.ed. 118, P.M. 2, Sub. 6 C.C. Presson

PIANO TERRA
H=2,50 ml.



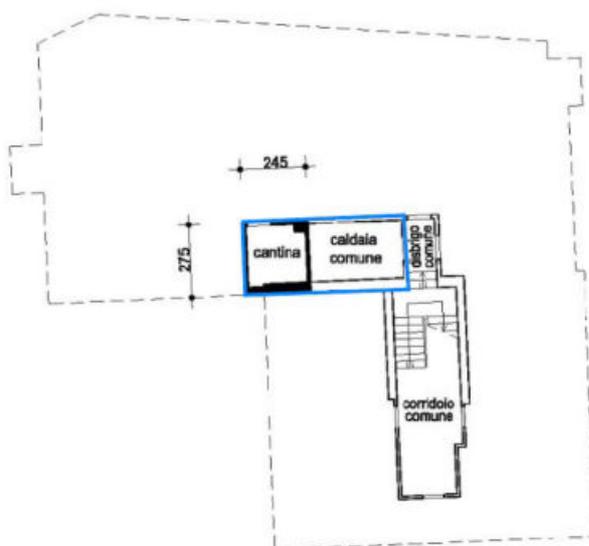
P.ed. 118, P.M. 2, Sub. 7 C.C. Presson

SECONDO PIANO
H=2,50 ml.



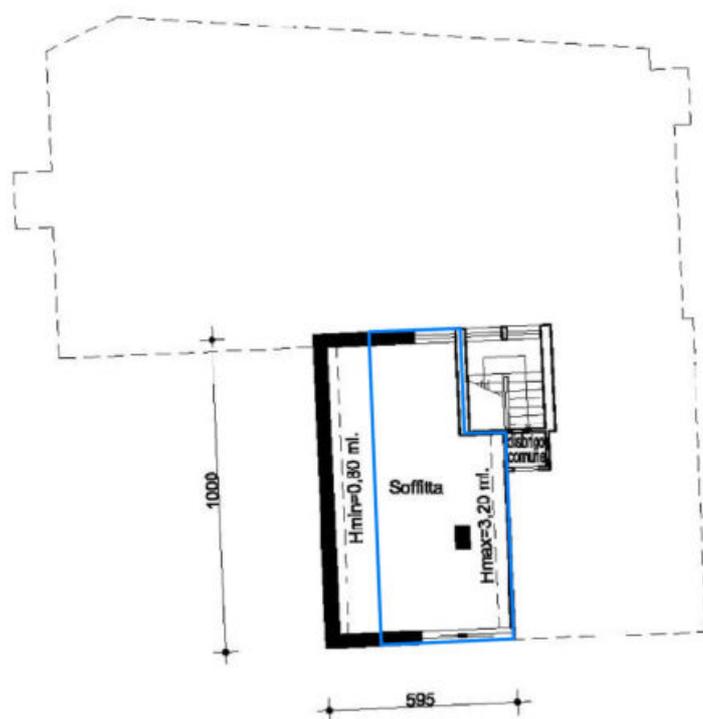
P.ed. 118, P.M. 2, Sub. 8 C.C. Presson

PIANO TERRA
H=2,80 ml.



P.ed. 118, P.M. 2, Sub. 8 C.C. Presson

TERZO PIANO
Hmedia=2,00 ml.



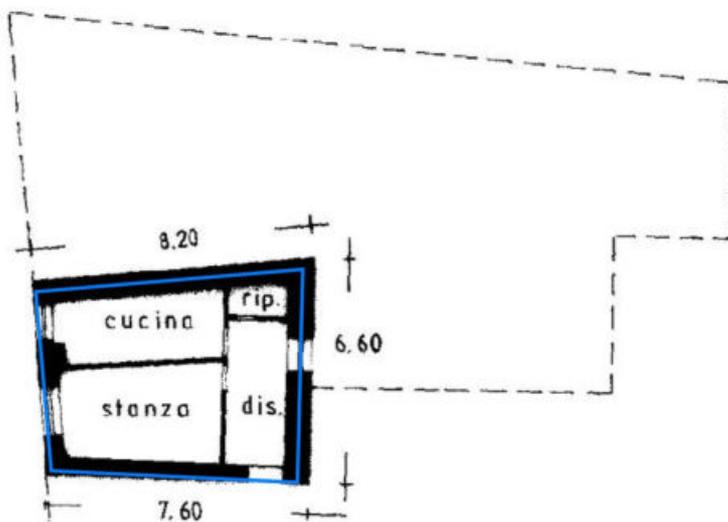
P.ed. 118, P.M. 2, Sub. 9 C.C. Presson

Piano	P.ed.	Sub.	P.M.	Destinazione	Superficie lorda mq	Rapporto Mercantile	Superficie Commerciale
T	118	6	2	garage	124,9	0,35	43,72
T	118	7	“	abitazione	48,2	1	48,2
1	118		“	terrazza	130	0,1	13
1	118		“	legnaia	13	0,35	4,55

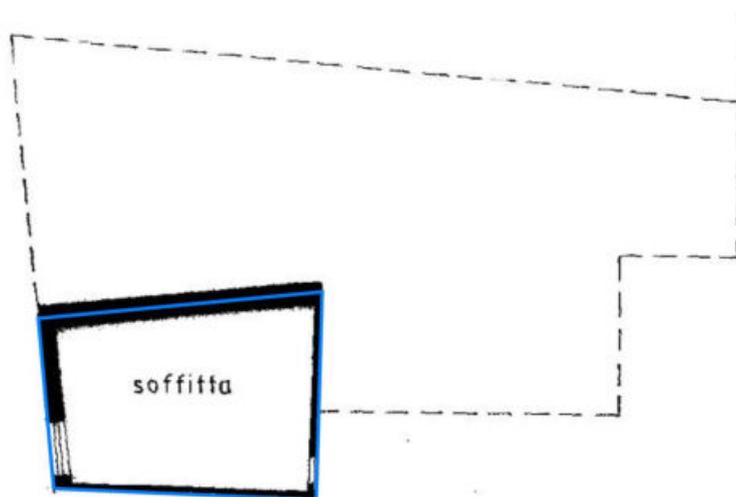
Piano	P.ed.	Sub.	P.M.	Destinazione	Superficie lorda mq	Rapporto Mercantile	Superficie Commerciale
T	118	8	2	Cant/caldaia	17,1	0,25	4,28
2	“	“	“	abitazione	110,5	1	110,5
“	“	“	“	poggioli	23,4	0,3	7,02
3	“	9	“	soffitta	38	0,5	19
						TOT.	140,8

Piano	P.ed.	Sub.	P.M.	Destinazione	Superficie lorda mq	Rapporto Mercantile	Superficie Commerciale
-1	118	10	1÷2	cantine	44,65	0,5	22,33
-1	118	11	1÷2	cantine	44,1	0,5	22,05
T	118		1÷2	cortile	589	0,05	29,45

7.2 Determinazione superfici P.ed. 34/1, P.M. 3 Sub. 5 C.C. Presson



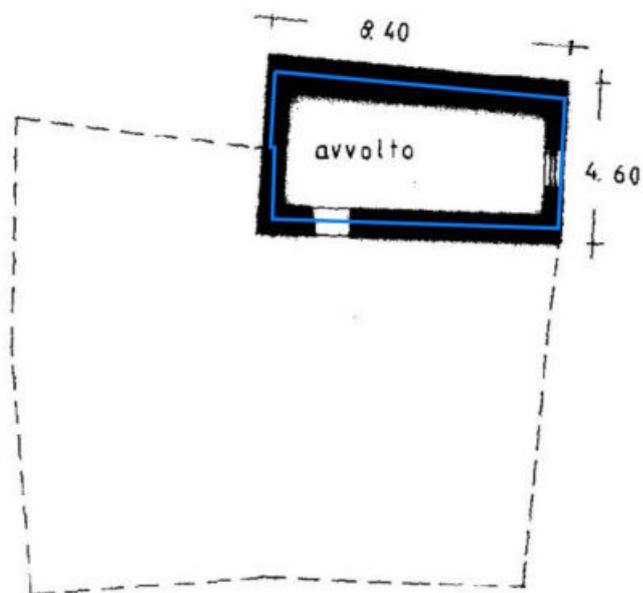
PRIMO PIANO H.m.2.50



SECONDO PIANO H.m.2.30 (media)

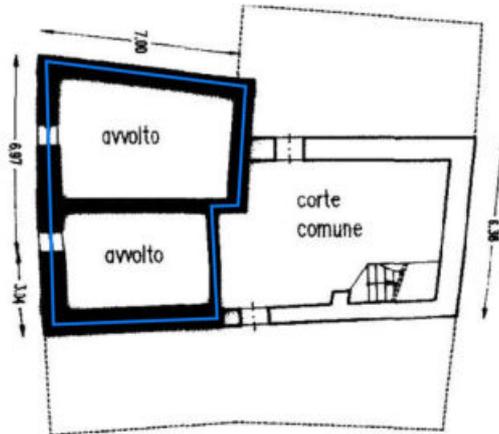
7.3 Determinazione superfici P.ed. 35 P.M. 3 Sub. 2 e P.M. 5 Sub. 1 C.C. Presson

PIANO SOTTO STRADA H.m. 2.30 (media)



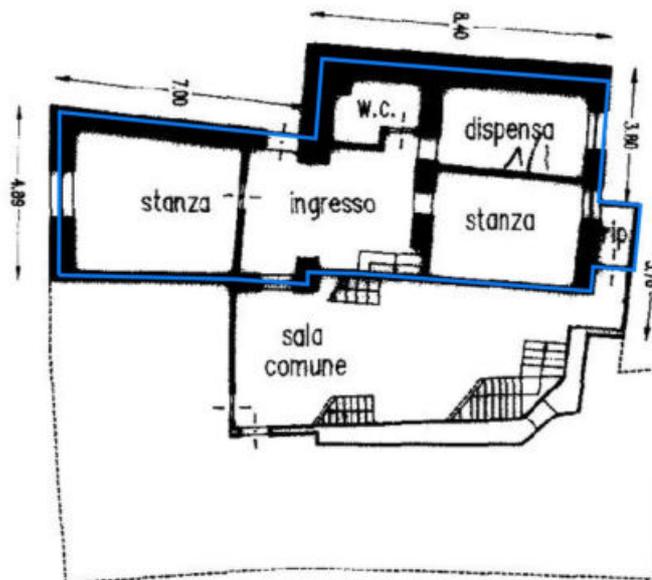
P.ed. 35, P.M. 3, Sub. 2 C.C. Presson

PIANO SOTTOSTRADA H.m. 2.30(media)



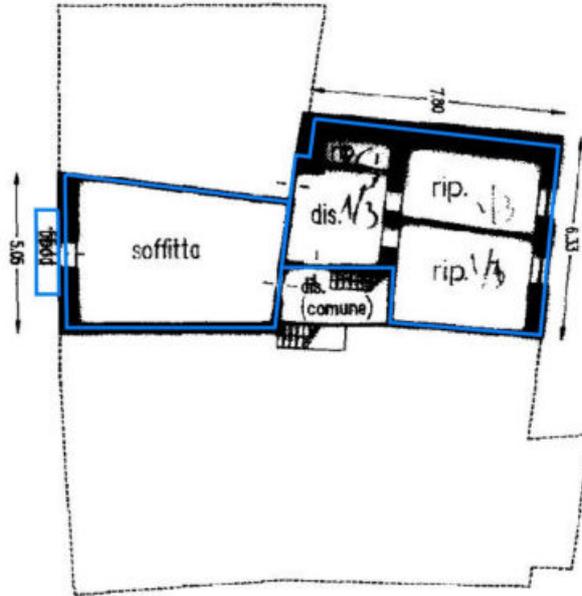
P.ed. 35, P.M. 5, Sub. 1 C.C. Presson

PRIMO PIANO H.m. 2.50



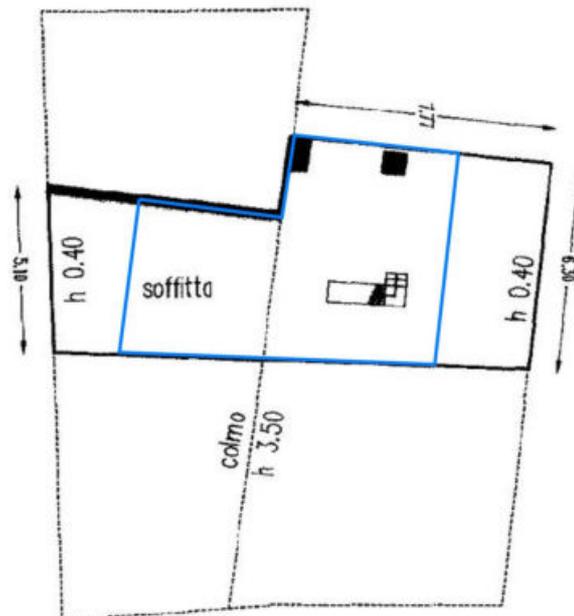
P.ed. 35, P.M. 5, Sub. 1 C.C. Presson

SECONDO PIANO H.m. 2.35



P.ed. 35, P.M. 5, Sub. 1 C.C. Presson

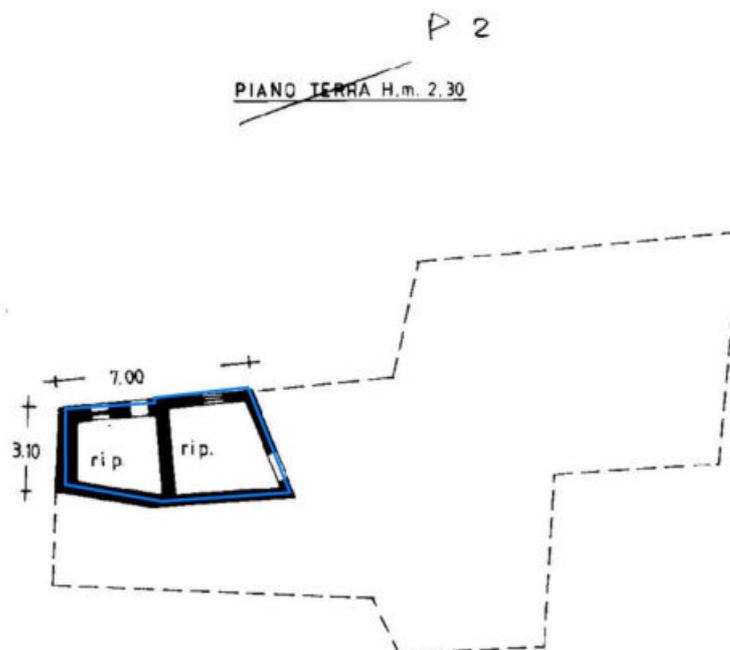
TERZO PIANO H.m. 2.50



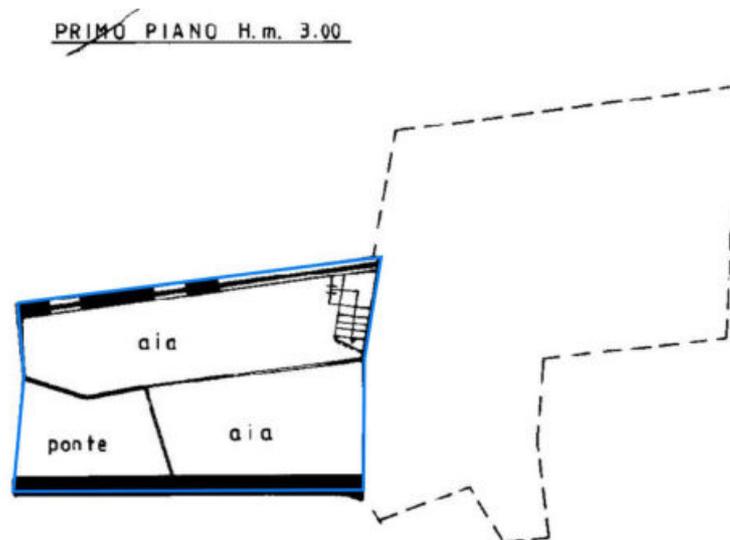
P.ed. 35, P.M. 5, Sub. 1 C.C. Presson

Piano	P.ed.	Sub.	P.M.	Destinazione	Superficie lorda mq	Rapporto Mercantile	Superficie Commerciale
1	34/1	5	3	abitazione	43,5	1	43,5
2	"	"	"	soffitta	44,25	0,5	22,13
-1	35	2	3	avvolti	32	0,25	8
-1	"	1	"	avvolti	55,6	0,25	13,9
1	"	"	"	abitazione	81	1	81
2	"	"	"	soffitta	29,4	0,5	14,7
2	"	"	"	ripostiglio	43,33	0,6	26
2	"	"	"	poggiolo	1,8	0,3	0,54
3	"	"	"	soffitta	53,3	0,5	26,65
						TOT.	236,41

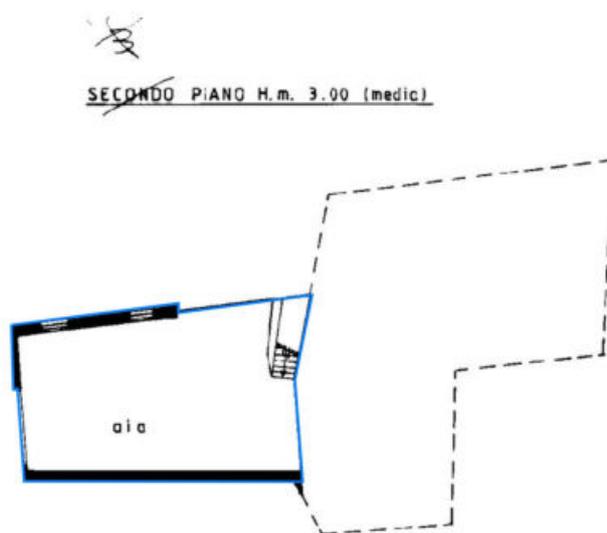
7.4 Determinazione superfici P.ed. 7, P.M. 10 Sub. 6 C.C. Presson



P.ed. 7, P.M. 10 Sub. 6 C.C. Presson



P.ed. 7, P.M. 10 Sub. 6 C.C. Presson



P.ed. 7, P.M. 10 Sub. 6 C.C. Presson

Piano	P.ed.	Sub.	P.M.	Destinazione	Superficie lorda mq	Rapporto Mercantile	Superficie Commerciale
2	7	6	10	ripostiglio	26,2	1	26,2
3	"	"	"	ponte	17,21	0,35	6,02
3	"	"	"	aia	67,15	1	67,15
4	"	"	"	aia	80,1	1	80,1
						TOT.	179,47

7.5 Superfici fondiarie

Le superfici utilizzate per i calcoli sono state calcolate geometricamente utilizzando l'estratto mappa, confrontate con i valori definiti dal Catasto e verificati per quanto possibile sul campo.

Il servizio Catasto identifica la situazione nel seguente modo:

COMUNE CATASTALE 295 Presson

p.f.	Qualità	Superficie mq
203/1	Arativo	328

COMUNE CATASTALE 136 Dimaro

p.f.	Qualità	Superficie mq
2/1	Pascolo	796
6	Prato	1113
7	improduttivo	286
15/2	Pascolo	611
16	Pascolo	370

COMUNE CATASTALE 295 Presson

p.f.	Qualità	Superficie mq
322/1	Prato	1300
322/2	Prato	55
322/3	Prato	65
326	Prato	130
575	Prato	1283

8. GIUDIZIO DI STIMA DEL BENE

Per quantificare il più probabile valore venale degli immobili si utilizzeranno i principi del Market Comparison Approach (MCA). E' un procedimento di stima del valore di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noto. Il MCA si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni.

Come ulteriore supporto alla nostra banca dati sono state utilizzate le valutazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "OMI" riportate dall'Agenzia delle Entrate anno 2018 – semestre 1 ed il listino dei prezzi commerciali degli immobili di "Guida Casa" F.I.M.A.A. 2019.

8.1 VALORI COMMERCIALI PARTICELLE EDIFICIALI

MCA, Market Comparison Approach

Il quadro metodologico delle valutazioni immobiliari in Italia è purtroppo in gran parte il risultato della carenza di conoscenze sul mercato immobiliare, dovuta alla scarsa trasparenza dei prezzi e alla mancanza di sistematiche rilevazioni di dati immobiliari veridici.

Per applicare i principi del MCA limitando tale problematica si è deciso di utilizzare le offerte che il mercato immobiliare propone in grandi quantità. I valori di confronto utilizzati sono stati reperiti utilizzando siti web specializzati (casa.it, immobiliare.it e subito.it) e verificati con operatori del settore.

Annunci immobiliari trovati:

Comune	Tipologia	Fonte	Allegato	Stato
Monclassico	Appartamento	immobiliare.it	All. 4.1	da ristrutturare
Presson	Casa indipendente	immobiliare.it	All. 4.2	da ristrutturare
Presson	Appartamento	immobiliare.it	All. 4.3	Ottimo/ristrutturato
Presson	Casa centro	immobiliare.it	All. 4.4	da ristrutturare
Dimaro	Appartamento	immobiliare.it	All. 4.5	Buono
Monclassico	Appartamento	immobiliare.it	All. 4.6	Buono

Monclassico	Appartamento	immobiliare.it	All. 4.7	Ottimo/ristrutturato
Presson	Appartamento	immobiliare.it	All. 4.8	Buono
Dimaro	Appartamento	immobiliare.it	All. 4.9	Buono
Dimaro	Appartamento	immobiliare.it	All. 4.10	Buono

In allegato la copia degli annunci immobiliari.

Il MCA si basa su un insieme di aggiustamenti in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima.

Caratteristica	All. 4.1	All. 4.2	All. 4.3	All. 4.4
PRZ	€ 65.000,00	€ 450.000,00	€ 150.000,00	€ 180.000,00
S	160	530	70	500
STM	1	1	5	1
Prezzo medio €/mq	406,25	849,06	2142,86	360

Caratteristica	All. 4.5	All. 4.6	All. 4.7	All. 4.8
PRZ	€ 300.000,00	€ 120.000,00	€ 160.000,00	€ 150.000,00
S	120	101	73	89
STM	5	2	5	4
Prezzo medio €/mq	2500	1188,12	2191,78	1685,39

Caratteristica	All. 4.9	All. 4.10
PRZ	€ 130.000,00	€ 110.000,00
S	55	60
STM	5	4
Prezzo medio €/mq	2363,64	1833,33

Prezzo di mercato PRZ (euro); Superficie principale S (mq); Stato di manutenzione STM (punteggio: molto scarso=1, scarso=2, discreto=3, buono=4, ottimo=5).

8.2 STIMA DEL VALORE DELLA P.ED. 118 Sub. 8 P.M. 2 con il MCA

Tabella di valutazione:

Caratteristica	All. 4.3	All. 4.6	All. 4.8	All. 4.10
PRZ (euro)	€ 150.000,00	€ 120.000,00	€ 150.000,00	€ 110.000,00
S (mq)	€ 89.180,00	€ 36.015,00	€ 56.595,00	€ 106.330,00
STM (n)	-€ 48.800,00	€ 24.400,00	-€ 24.400,00	-€ 24.400,00
Prezzo	€ 190.380,00	€ 180.415,00	€ 182.195,00	€ 191.930,00

Il prezzo è stato calcolato assumendo: prezzo marginale pari alla media dei prezzi degli alloggi con caratteristiche locazionali e posizionali simili: circa 1715,00 euro/mq; stato di manutenzione (STM) (per passare da un livello all'altro) pari a 200,00 euro/mq.

STM per l'immobile oggetto di stima pari a 3.

Test di verifica dei prezzi si basa sulla divergenza percentuale assoluta:

$$d\% = ((€ 191.930,00 - € 180.415,00) / € 180.415,00 \times 100 = \text{circa } 6,38\%$$

$$\text{Prezzo medio} = (€ 190.380,00 + € 180.415,00 + € 182.195,00 + € 191.930,00) / 4 = € 186.000,00 \text{ circa.}$$

$$\text{Prezzo medio €/mq} : € 186.000,00 / 121,8 \text{ mq} = 1.527,00 \text{ €/mq.}$$

STIMA DEL VALORE DEI SUB DELLA P.ED. 118:

P.ed.	Sub.	P.M.	Destinazione	Sup. Com.	Prezzo
118	6	2	Garage	43,72	€ 66.760,44
"	7	"	Abitazione PT / terrazza	61,2	€ 93.452,40
"	8	"	Abitazione 2P	121,8	€ 185.988,60
"	9	"	Soffitta	19	€ 29.013,00
"	10	1÷2	Cantine	22,33	€ 34.097,91

“	11	1÷2	Cantine	22,05	€ 33.670,35
“		1÷2	Cortile	29,45	€ 44.970,15
“		2	Legnaia	4,55	€ 6.947,85

8.3 STIMA DEL VALORE DELLA P.ED. 34/1 E DELLA P.ED. 35 CON IL MCA

La superficie totale dell'abitazione si valuta pari a 228,41 mq

Tabella di valutazione:

Caratteristica	All. 4.3	All. 4.6	All. 4.8	All. 4.10
PRZ (euro)	€ 150.000,00	€ 120.000,00	€ 150.000,00	€ 110.000,00
S (mq)	€ 270.970,00	€ 217.805,00	€ 245.245,00	€ 288.120,00
STM (n)	-€ 182.400,00	-€ 91.200,00	-€ 136.800,00	-€ 136.800,00
Prezzo	€ 238.570,00	€ 246.605,00	€ 258.445,00	€ 261.320,00

Assumendo: prezzo marginale pari alla media dei prezzi degli alloggi con caratteristiche locazionali e posizionali simili: circa 1715,00 euro/mq; stato di manutenzione (STM) (per passare da un livello all'altro) pari a 200,00 euro/mq.

STM per l'immobile oggetto di stima pari a 1.

Test di verifica dei prezzi si basa sulla divergenza percentuale assoluta:

$$d\% = ((€ 261.320,00 - 238.570,00) / 238.570,00 \times 100 = \text{circa } 9,5\%$$

$$\text{Prezzo medio} = (€ 238.570,00 + € 246.605,00 + € 258.445,00 + € 261.320,00) / 4 = € 251.000,00 \text{ circa.}$$

$$\text{Prezzo medio €/mq} : € 251.000,00 / 228,40 \text{ mq} = \text{circa } 1.100,00 \text{ €/mq.}$$

P.ed.	Sub.	P.M.	Destinazione	Sup. Com.	Prezzo
34/1	5	3	abitazione	43,5	€ 47.850,00
“	“	“	soffitta	22,13	€ 24.343,00
35	2	3	avvolto	8	€ 8.800,00
“	1	“	avvolti	13,9	€ 15.290,00

“	“	“	abitazione	81	€ 89.100,00
“	“	“	soffitta	14,7	€ 16.170,00
“	“	“	ripostiglio	26	€ 28.600,00
“	“	“	poggiolo	0,54	€ 594,00
“	“	“	soffitta	26,65	€ 29.315,00

8.4 STIMA DEL VALORE DELLA P.ED. 7 CON IL MCA

Per la p.ed. 7 Sub. 6 P.M. 10 si applica un prezzo medio pari alla metà: 550,00 €/mq in quanto è possibile il cambio di destinazione d'uso.

P.ed.	Sub.	P.M.	Destinazione	Sup. Com.	Prezzo
7	6	10	Deposito	179,47	€ 98.708,50

8.5 STIMA DEL VALORE DELLE P.ED. con i valori FIMAA

Il valore di mercato degli immobili da valutare è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità. Per ampliare il ventaglio di analisi di mercato si è deciso di prendere a riferimento anche i valori proposti sia dal listino dei prezzi immobiliari 2019 della FIMAA nonché le valutazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare “OMI” riportate dall'Agenzia delle Entrate anno 2018 semestre 1.

F.I.M.A.A. – Guida Casa Trentino 2019

Val di Sole	Compravendita appartamenti	
	Usato*	Vecchio
Dimaro	900/1200	650/750
Monclassico	900/1200	600/750



*: Usato 4-15 anni

O.M.I. – Agenzia delle Entrate 2018

Comune Dimaro Folgarida Monclassico - Presson	Valore Mercato €/mq
	Stato normale
Ville e Villini	1900/2200
Abitazioni civili	1700/2000
Box	1000/1200



Importo scelto (€/mq):

Immobile	Guida Casa FIMAA	Agenzia Entrate OMI
P.Ed. 118 Sub. 8 P.M. 2	1200	1800
P.Ed. 34/1 Sub. 5 P.M. 3	800	1200
P.Ed. 35 Sub. 1 P.M. 5	800	1200

8.6 SINTESI DI STIMA P.Ed. 118 C.C. Presson

Si calcola inizialmente un valore di riferimento €/mq per l'alloggio a secondo piano: Sub. 8 P.M. 2:

- Utilizzando i valori trovati sui portali immobiliari ed applicando i principi del metodo MCA si stima un *primo valore di mercato dell'unità* pari a € 186.000,00 circa.
A questo valore (in quanto calcolato sui prezzi di offerta e non di compravendita) si applica un deprezzamento che viene valutato pari al 10%. Il valore finale stimato risulta quindi: € 186.000,00 - € 18.600,00 = € 167.000,00 circa.
- Utilizzando i dati forniti da Guida Casa 2019 si stima un *secondo valore di mercato dell'unità* pari a: 121,8mq x 1.200,00 €/mq = € 146.000,00 circa.
- Utilizzando i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate si stima un *terzo valore di mercato dell'unità* pari a: 121,8 mq x 1.800,00 €/mq = € 219.000,00 circa.

Il valore di mercato si calcola come media tra quelli stimati e risulta pari a circa € 177.000,00.

Tale valore viene utilizzato per calcolare il costo medio €/mq :

$$€ 177.000,00 / 121,8mq = 1.453,00 €/mq$$

Al valore stimato si applica un coefficiente di riduzione (in quanto intavolato con diritto di usufrutto e calcolato in funzione dell'età dell'usufruttuario) pari al 15%: $1.453,00 €/mq \times 0,85 = 1.235,00 €/mq$.

Sono state riscontrate alcune irregolarità rispetto a quanto depositato sia sotto il profilo urbanistico che catastale e tavolare. Dall'entità delle opere difformi si presume che possano essere sanate presentando una domanda di "Permesso di costruire in sanatoria". Per ottenere tale permesso attualmente non è noto il tempo richiesto dal Comune di Dimaro Folgarida.

Per la determinazione del valore di mercato dell'unità sarà quindi necessario detrarre le spese da sostenere per sanare lo stato attuale. Le spese tecniche (progetto per sanatoria, regolarizzazione dati catastali e tavolari) più la sanzione vengono valutate pari a circa 7.000,00 €.

Il valore previsto per le singole unità e in funzione della quota sulla proprietà si calcola :

P.ed.	Sub.	P.M.	Destinazione	Sup. Com.	Valore	Valore quota
118	6	2	Garage	43,72	€ 53.994,20	€ 53.994,20
"	7	"	Abitazione PT / terrazza	61,2	€ 75.582,00	€ 75.582,00
"	8	"	Abitazione 2P	121,8	€ 150.423,00	€ 150.423,00
"	9	"	Soffitta	19	€ 23.465,00	€ 23.465,00
"	10	1÷2	½ Cantine	22,33	€ 27.577,55	€ 13.788,78
"	11	1÷2	½ Cantine	22,05	€ 27.231,75	€ 13.615,88
"		1÷2	½ Cortile	29,45	€ 36.370,75	€ 18.185,38
"		2	Legnaia	4,55	€ 5.619,25	€ 5.619,25
			Oneri regolarizzazione			-€ 7.000,00

8.7 SINTESI DI STIMA P.Ed. 7, 34/1 e 35 C.C. Presson

Si calcola inizialmente un valore di riferimento €/mq per l'alloggio nella P.ed. 35 e P.ed. 34/1:

- Utilizzando i valori trovati sui portali immobiliari ed applicando i principi del metodo MCA si stima un *primo valore di mercato dell'unità* pari a € 251.000,00 circa.

A questo valore (in quanto calcolato sui prezzi di offerta e non di compravendita) si applica un deprezzamento che viene valutato pari al 10%. Il valore finale stimato risulta quindi: € 251.000,00 - € 25.100,00 = € 226.000,00 circa.

- Utilizzando i dati forniti da Guida Casa 2019 si stima un *secondo valore di mercato dell'unità* pari a: 228,42 mq x 800,00 €/mq = € 183.000,00 circa.
- Utilizzando i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate si stima un *terzo valore di mercato dell'unità* pari a: 228,42 mq x 1.200,00 €/mq = € 274.000,00 circa.

Il valore di mercato si calcola come media tra quelli stimati e risulta pari a circa € 228.000,00.

Tale valore viene utilizzato per calcolare il costo medio €/mq :

€ 228.000,00 /228,42 mq = 1.000,00 €/mq circa

Al valore stimato si applica un coefficiente di riduzione (in quanto intavolato con diritto di usufrutto e calcolato in funzione dell'età dell'usufruttuario) pari al 15% : 1.000,00 €/mq x 0,85 = 850,00 €/mq.

La p.ed. 7 C.C Presson risulta classificata catastalmente come C/2 magazzini e locali di deposito.

Per tali destinazioni non sono disponibili pubblicazioni con valutazioni del prezzo commerciale.

Si è deciso di applicare un prezzo medio pari alla metà di 1.000,00 €/mq : 500,00 €/mq a sua volta ridotto del 15% per il diritto di usufrutto: 500,00 €/mq x 0,85 = 425,00 €/mq

Sono state riscontrate alcune lievi difformità sotto il profilo catastale e tavolare. Per la determinazione del valore di mercato dell'unità sarà quindi necessario detrarre le spese da sostenere per sanare queste irregolarità o ripristinare lo stato originario dei luoghi. Le spese vengono valutate pari a circa 5.000,00 €.

Il valore previsto per le singole unità e in funzione della quota sulla proprietà si calcola (Biasi Renzo proprietario quota 1/4):

P.ed.	Sub.	P.M.	Destinazione	Sup. Com.	Valore	Valore quota ¼
34/1	5	3	Abitazione/soffitte/avvolti	65,63	€ 194.157,00	€ 48.539,25
35	1	5		162,79		
35	2	3	Avvolto	8	€ 6.800,00	€ 1.700,00
			Oneri regolarizzazione			-€ 5.000,00

P.ed.	Sub.	P.M.	Destinazione	Sup. Com.	Valore	Valore quota ¼
7	6	10	Deposito	179,47	€ 76.274,75	€ 19.068,69

8.8 SINTESI DI STIMA PARTICELLE FONDIARIE

Per quantificare il più probabile valore venale dei terreni si vuole utilizzare il procedimento di stima basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato. Tuttavia mentre è diffusissima la presenza di molteplici listini con le quotazioni dei valori degli immobili urbani, è notevolmente carente una similare informativa per quanto concerne il valore immobiliare dei terreni agricoli. Tutto ciò si esplicita in un mercato delle compravendite avente una difficoltà oggettiva per l'esatta conoscenza dei possibili valori di compravendita. Sono stati confrontati i valori consigliati da operatori specializzati e le valutazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "OMI" riportate dall'Agenzia delle Entrate e riferite ai valori agricoli medi (VAM) del Trentino per l'anno 2014.

O.M.I. 

	Valori agricoli medi regione agraria n° 27				
	INCOLTO IMPRODUTTIVO	PASCOLO	3-PRATO CLASSE B - ACCESSIBILE E LAVORABILE MECCANICAMENTE)	6-SEMINATIVO CLASSE B - ACCESSIBILE E LAVORABILE MECCANICAMENTE)	14-COLTURA PICCOLI FRUTTI CLASSE A - ACCESSIBILE, IRRIGATO E LAVORABILE MECCANICAMENTE)
Euro/ Ha	5000	8000	39000	52000	116500
Euro/ mq	0,5	0,8	3,9	5,2	11,65

L'esame del quadro d'insieme dei valori agricoli medi e le informazioni assunte presso operatori specializzati dimostrano che il valore corrente di mercato su dette aree (anche se su valori molto variabili, a seconda dell'ubicazione, dello stato di redditività, della presenza di fabbricati e dallo stato di cura) vada congruamente aumentato

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare mediamente la triplicazione dei VAM in quanto l'applicazione di tali valori è consentita solo in caso di espropriazione per pubblica utilità ma il valore di mercato è come noto ben superiore a quello previsto dalle citate tabelle. In definitiva per tali aree si utilizzano dei valore a mq pari a:

PARTICELLE FONDIARIE

Particella		Coltura	Sup mq	€/mq	Coef riduz*	Valore	Valore quota
Proprietario: BIASI RENZO							1/1: BIASI RENZO
203/1	Presson	Arativo	328	24,7	0,1	€ 7.291,44	€ 7.291,44
Proprietario quota 1/4: BIASI RENZO							1/4: BIASI RENZO
2/1	Dimaro	Pascolo	796	2,4	0,4	€ 1.146,24	€ 286,56
6	Dimaro	Prato	1113	11,7	0,4	€ 7.813,26	€ 1.953,32
7	Dimaro	Improdut.	286	1,5	0,4	€ 257,40	€ 64,35
15/2	Dimaro	Pascolo	611	2,4	0,4	€ 879,84	€ 219,96
Proprietario quota 1/8: BIASI RENZO							1/8: BIASI RENZO
16	Dimaro	Pascolo	370	2,4	0,6	€ 355,20	€ 44,40
Proprietario quota 1/4: BIASI RENZO							1/4: BIASI RENZO
322/1	Presson	Coltura	1300	34,95	0,15	€ 38.619,75	€ 9.654,94
322/2	Presson	Prato	55	1,5	0,15	€ 70,13	€ 17,53
322/3	Presson	Prato	65	1,5	0,15	€ 82,88	€ 20,72
326	Presson	Prato	130	11,7	0,15	€ 1.292,85	€ 323,21
575	Presson	Prato	1283	11,7	0,15	€ 12.759,44	€ 3.189,86
TOTALE						€ 70.568,42	€ 23.066,28

Nel caso specifico sulla p.f. 203/1 non sono consentiti interventi per nuovi insediamenti abitativi (art. 12 Norme di Attuazione generale PRG) e lo stato dei luoghi suggerisce di non utilizzare le sopraccitate tabelle per particelle fondiarie ma di considerare l'area come cortile pertinenziale

esclusivo al fabbricato presente sulla p.ed. 118 in quanto tale uso e destinazione risultano evidenti (si stima un valore pari al 2% di quello calcolato in €/mq per la p.ed. 118).

*: Coefficiente di riduzione

Alla p.f. 203/1 al secondo valore stimato in €/mq si applica un ulteriore coefficiente di riduzione per oneri di regolarizzazione pari al 10% (accatastamento legnaia).

Alle p.f. 2/1, 6, 7 e 15/2 al primo valore stimato in €/mq si applica:

- un coefficiente di riduzione per la presenza del diritto di usufrutto (calcolato in funzione dell'età dell'usufruttuario) pari al 15% .
- un coefficiente di riduzione per l'assenza di diritti di servitù intavolati (proporzionato al danno causato dal passaggio) pari al 25% .

Alla p.f. 16 al primo valore stimato in €/mq si applica:

- un coefficiente di riduzione per la presenza del diritto di usufrutto (calcolato in funzione dell'età dell'usufruttuario più giovane) pari al 35% .
- un coefficiente di riduzione per l'assenza di diritti di servitù intavolati (proporzionato al danno causato dal passaggio) pari al 25% .

Alle p.f. 322/1, 322/2, 322/3, 326 e 575 al primo valore stimato in €/mq si applica:

- un coefficiente di riduzione per la presenza del diritto di usufrutto (calcolato in funzione dell'età dell'usufruttuario) pari al 15% .

9. CONCLUSIONI

Il sottoscritto, dopo aver eseguite le principali verifiche del sopraesposto lavoro peritale determina
in data dicembre 2018 il più probabile valore dei seguenti beni:

P.ed.	Sub	P.M.	Destinazione	Quota	Valore quota
118	6	2	Garage	1	€ 53.994,20
"	7	"	Abitazione PT / terrazza	1	€ 75.582,00
"	8	"	Abitazione 2P	1	€ 150.423,00
"	9	"	Soffitta	1	€ 23.465,00
"	10	1÷2	Cantine	½	€ 13.788,78
"	11	1÷2	Cantine	½	€ 13.615,88
"		1÷2	Cortile	½	€ 18.185,38
"		2	Legnaia	1	€ 5.619,25
			Oneri regolarizzazione		-€ 7.000,00
			TOT.		€ 347.673,49

P.ed.	Sub.	P.M.	Destinazione	Quota	Valore quota
34/1	5	3	abitazione soffitte avvolti	¼	€ 48.539,25
35	1	5			
35	2	3	Avvolto	¼	€ 1.700,00
			Oneri regolarizzazione		-€ 5.000,00
			TOT.		€ 45.239,25

P.ed.	Sub.	P.M.	Destinazione	Quota	Valore quota
7	6	10	Deposito	¼	€ 19.068,69
			TOT.		€ 19.068,69

P.f.	C.C.	Sup mq	Quota	Valore quota
203/1	Presson	328	1	€ 7.291,44
2/1	Dimaro	796	¼	€ 286,56
6	Dimaro	1113	¼	€ 1.953,32
7	Dimaro	286	¼	€ 64,35
15/2	Dimaro	611	¼	€ 219,96
16	Dimaro	370	1/8	€ 44,40
322/1	Presson	1300	¼	€ 9.654,94
322/2	Presson	55	¼	€ 17,53
322/3	Presson	65	¼	€ 20,72
326	Presson	130	¼	€ 323,21
575	Presson	1283	¼	€ 3.189,86
			TOT.	€ 23.066,29

TOT.	€ 435.047,72
-------------	---------------------

valore complessivo arrotondato pari a:

Euro 435.047,00

Euro quattrocentotrentacinquemilaquarantasette/00
oltre ad oneri fiscali

Trento, dicembre 2018

Il perito estimatore

ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROV. DI TRENTO

dott. ing. GIOVANNI MAINENTI
ing. civile e ambientale,
industriale e dell'informazione
Iscriz. Albo N° 2714 - Sez. A degli Ingegneri

dott. ing. Giovanni Mainenti



Allegati:

1. Catasto

Planimetrie catastali: All. 1.1 – 1.2 - 1.3 – 1.4 – 1.5 – 1.6 – 1.7 – 1.8 – 1.9

Visure fabbricati: All. 1.10

Visure terreni: All. 1.11

2. Libro fondiario

Copia del Libro Maestro fabbricati: All. 2.1 – 2.2 – 2.3 – 2.4 – 2.5

Copia del Libro Maestro terreni : All. 2.6 – 2.7 – 2.8 – 2.9

Piano di Casa materialmente diviso fabbricati: All. 2.10 – 2.11 – 2.12 – 2.13

3. Destinazione urbanistica

Certificato di destinazione urbanistica: All. 3.1

4. Portali immobiliari

Annunci: All. 4.1 – 4.2 - 4.3 – 4.4 – 4.5 – 4.6 – 4.7 – 4.8 – 4.9 – 4.10

5. Elaborati grafici depositati presso il Comune di Dimaro Folgarida

All. 5.1 – 5.2 - 5.3 – 5.4 – 5.5 – 5.6 – 5.7 – 5.8 – 5.9 – 5.10 – 5.11